

San Miguel, veinticuatro de agosto de dos mil veinte.

Vistos:

Lo expresado en la sentencia apelada y teniendo, además, presente:

1º) Para los efectos de resolver el recurso de apelación deducido en autos es útil recapitular que la causa se inició por demanda de restitución de propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador entablada por Cargioli SpA, en contra de Luis Leyton Núñez, Manuel Ojeda Cepeda y Comercial Hong Qing Ting Limitada; los dos primeros en calidad de arrendatarios y la última como subarrendataria. La demandante pidió la declaración de terminación del contrato de arrendamiento de 15 de febrero de 2002, modificado el 22 de julio de 2004, y del contrato de subarrendamiento de 5 de diciembre de 2011 y, a consecuencia de ello, se ordene la restitución de la propiedad arrendada, esto es, el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, inscrito a nombre de la actora a fojas 1.484, número 884, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, del año 2012; Rol de avalúo 5548-33. En lo central, explicó que el arrendamiento data de 2002 y fue celebrado por instrumento privado por Patricio Cargioli Beratarrechea, el anterior dueño del inmueble en referencia, con los demandados señores Leyton y Ojeda, y que una parte de dicha propiedad se encuentra dada en subarrendamiento en 2011 por Luis Leyton Núñez a la tercera demandada Comercial Hong Qing Ting Limitada.

De los demandados, sólo Luis Leyton Núñez contestó la demanda dirigida en su contra y solicitó su rechazo debido a que la misma se referiría a un inmueble distinto del arrendado por su parte. Reconoció que el 15 de febrero de 2002 celebró, junto a Manuel Ojeda Cepeda, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616-B de la comuna de San Miguel, y que el 22 de julio de 2004 suscribió un anexo que le permitió subarrendar;

2º) La sentencia de primer grado desestima la demanda considerando, fundamentalmente, que el inmueble cuya restitución se solicita es el de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, pero la prueba de la demandante acredita que el bien objeto del contrato de arriendo, su



modificación y del contrato de subarriendo, corresponde al ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616-B, por lo que la juez a quo concluye que no fue probada la existencia de un contrato de arriendo ni de subarriendo en relación con el inmueble señalado en la demanda y que se pide restituir;

3º) En su apelación la demandante cuestiona el fallo de primera instancia expresando que éste tuvo por acreditado que su parte es dueña del inmueble de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.516 de la comuna de San Miguel, el que adquirió por dación en pago de Patricio Cargioli Beratarrechea, esto es, la misma persona que celebró el arrendamiento con los demandados, resultando irrisorio, a su juicio, que la juez a quo concluya que se dio en arrendamiento un inmueble diverso al que figura en los certificados de dominio y en la escritura de dación en pago. Afirma que “[e]l hecho de que en los contratos de arrendamiento y subarrendamiento celebrados entre el antiguo propietario del inmueble y entre los arrendatarios de este y el subarrendatario, se identifique la propiedad como aquella ubicada en ‘Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616-B’, en nada afecta el derecho que ampara al propietario del inmueble para solicitar su restitución acorde al procedimiento de restitución por extinción del derecho del arrendador establecido en la Ley de Arrendamiento N°18.101, en virtud de que se trata de un contrato otorgado entre privados respecto del cual mi representada no participó, siendo libres las partes de estipular las cláusulas que estimaren conveniente”.

Añade que el error en la individualización del inmueble mencionado en los contratos de arrendamiento queda de manifiesto al constatarse que ninguno de los demás documentos acompañados hace referencia a la numeración 5.616-B, como tampoco a alguna subdivisión y que –sostiene la recurrente- dicha especie de subdivisión convencional realizada en los contratos de arrendamiento del proceso no tiene ningún efecto legal.

La apelante también hace presente que en la causa Rol C-5368-2018 del Primer Juzgado Civil de San Miguel consta que el 25 de noviembre de 2019, vale decir con posterioridad a la dictación de la sentencia que aquí se revisa, el demandado dedujo un recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva que acoge la demanda de terminación de contrato de



arrendamiento por no pago de rentas interpuesta en contra de Luis Francisco Javier Leyton Núñez y Manuel Enrique Ojeda Cepeda, como arrendatarios del inmueble de Gran avenida José Miguel Carrera 5.616, comuna de San Miguel, argumentando: “el presente libelo se ha gestionado con el único ánimo de engañar a SS., pues, el arrendamiento terminó de pleno derecho al momento de ser transferido el dominio del inmueble, lo que además hizo terminar de pleno derecho el subarriendo que alega la contraria.” Por lo tanto –dice quien apela- es el mismo demandado quien reconoce que la propiedad de la cual era arrendatario se encuentra transferida a mi representada, sin que exista legalmente la inscripción de ninguna propiedad ubicada en “Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616-B”.

Asimismo, hace presente que el Certificado de Rol de Avalúo identifica la propiedad de su parte, cuya restitución se solicita, como aquella ubicada en Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, pero que al consultar en la página oficial del Servicio de Impuestos Internos por el Rol de Avalúo de la propiedad ubicada en “Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616-B”, se señala que no se encuentran propiedades según los datos ingresados.

Además, expone que en la causa Rol C-12.956-2017 del Tercer Juzgado Civil de San Miguel consta la absolución de posiciones rendida por el demandado Luis Leyton Núñez, quien confiesa que mantiene un contrato de subarrendamiento con la empresa Hong Qing Ting respecto del inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616;

4º) Tal y como asienta el fallo de primera instancia, el inmueble materia de la causa, según el escrito de demanda, es aquel ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, en la comuna de San Miguel, mientras que el bien sobre el que recaen, tanto el contrato de arrendamiento y su anexo, como el de subarrendamiento, es el de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616-B, de la misma comuna.

Lo anterior, pese a los esfuerzos argumentativos de la parte demandante no puede sino entenderse como el señalamiento o referencia a dos inmuebles distintos en su denominación, circunstancia que tampoco puede más que entenderse significativa o reflejo de una realidad factual que



amerita esa diversa singularización. Lo contrario a esto, vale decir, que pese a la diferencia en realidad se trataría siempre del mismo bien, necesita ser demostrado;

5º) Conforme a lo antedicho, entonces, la acción ejercida en la presente causa estriba en la hipótesis normada en el numeral 3º del artículo 1950 del Código Civil, en relación con el artículo 7º, número 4, de la ley 18.101. Por consiguiente, la premisa mayor para los efectos de la decisión del juzgador está dada por el hecho jurídico de la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada;

6º) A fin de allegar un antecedente esclarecedor sobre eso último, este tribunal de apelación dispuso, como medida para mejor resolver, requerir a la Municipalidad de San Miguel la remisión de un certificado de número correspondiente al inmueble de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616-B, e informe acerca de su eventual relación con el inmueble ubicado en la misma avenida con el número 5.616. Sin embargo, tal diligencia no fue evacuada dentro del plazo dispuesto por la ley procesal al efecto, por lo que se tuvo por no decretada;

7º) El recurrente hace referencia al mérito probatorio que sería posible extraer de algunas actuaciones y resoluciones contenidas en las causas Rol 5.368-2018 y Rol 12.956-2017 del Primer y Tercer Juzgado Civil de San Miguel, respectivamente.

Sin embargo, parte de esas piezas aludidas por el actor en su recurso son de fecha posterior al fallo de primer grado, amén de que no se tuvieron por acompañadas por el a quo, sin que fueran reiteradas en esta instancia.

Sin perjuicio de ello, la revisión de los antecedentes relevados por la parte apelante en las causas que su contraria solicitó tener a la vista a la juez de la causa no es sino una nueva verificación de que el inmueble de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, comuna de San Miguel, existe – se tuvo al demandado Luis Leyton Núñez por notificado allí- pero ello no trae por directa consecuencia que el inmueble señalado en los contratos de estos autos no sea tal.

La circunstancia de que el tribunal de primera instancia haya hecho alusión a la presunción de derecho contenida en el artículo 8º, número 2, de



la ley 18.101 en relación a la dirección de Gran Avenida José Miguel Carrera 5.616, no es suficiente para descartar la existencia del bien que es materia del contrato de arrendamiento y subarrendamiento de autos, justamente porque aquel inmueble número 5.616 existe y, de hecho, es al que se refieren las acciones incoadas en las causas mencionadas en el primer párrafo de este motivo. Lo recién dicho obedece a que lo relevante en la esfera probatoria de esta litis radica en que la inexistencia del inmueble signado como 5.616-B postulada por el actor, o bien, que ambas numeraciones correspondan a un y único bien, no es un hecho admitido por su contraparte, contexto que hacía necesaria su demostración. Este era el hecho controvertido -la premisa menor- que debía ser proporcionado al sentenciador como resultado del material probatorio allegado al proceso;

8º) En este punto es importante recordar que según preceptúa el número 7 del artículo 8º de la ley 18.101, en un pleito como el de la especie la prueba debe ser apreciada conforme a las reglas de la sana crítica.

Este sistema de valoración de la prueba ha sido definido como “las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (...) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas” (Eduardo Couture; Fundamentos del Derecho Procesal Civil; Ed. B de F Limitada; pág. 221).

Por lo tanto, es claro que conforme a las directrices que la rigen, la sana crítica no se aviene con pura discreción, prudencia o la sola reflexión del juzgador, sino que su entendimiento y conclusiones, fácticas y jurídicas, deben apoyarse en conocimientos técnicos, la lógica, normas de valor general basadas en la experiencia común, dando paso a una decisión racional, replicable en el entendimiento de otros;

9º) Miradas bajo la óptica del constructo descrito en el fundamento precedente, las pruebas aportadas a la causa no alcanzan para entender que los contratos acompañados por la demandante conciernen y se hicieron efectivos sobre un inmueble que no es exactamente aquél que en ellos se singulariza y, además, que este último no existe con la numeración 5.616-B.



MMYXGHDMRX

Una razón obvia para esta insuficiencia es que ambos inmuebles pueden coexistir, sea independientemente o como dualidad en uno solo, y que haya sido sólo uno de ellos el objeto de un arrendamiento, o lo hayan sido ambos. Por esta razón, anidada en el principio de la lógica de la identidad, es que no puede desecharse el fundamento de la defensa hecha valer por el demandado Luis Leyton Núñez.

Es más, en causa Rol 5.368-2018 del Primer Juzgado Civil de San Miguel, se advierte que el postulado fue el inverso al que ahora se sostiene, puesto que la tesis levantada es que la numeración 5.616 no era exacta sino que, en realidad, corresponde a la que aparece indicada en los contratos: 5.616-B;

10º) Las reflexiones que anteceden llevarán a esta Corte a confirmar la decisión de rechazar la demanda, dado que no resultó acreditado el presupuesto básico que permite realizar la hipótesis de la norma contenida en el numeral 3º del artículo 1950 del Código Civil.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1437, 1698, 1915 del Código Civil; artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y ley 18.101, **se confirma** la sentencia apelada de veinte de noviembre de dos mil diecinueve, pronunciada por el Tercer Juzgado Civil de San Miguel en causa Rol C-6.552-2019.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la ministra Alejandra Pizarro.

Nº 149-2020 Civil.-

Pronunciada por la Segunda Sala de esta Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por las Ministras señoras María Teresa Letelier Ramírez, María Alejandra Pizarro Soto y Dora Mondaca Rosales, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la causa por encontrarse ausente.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de San Miguel integrada por los Ministros (as) Maria Teresa Letelier R., Maria Alejandra Pizarro S. San miguel, veinticuatro de agosto de dos mil veinte.

En San miguel, a veinticuatro de agosto de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>