

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol C-1749-2019, seguidos ante el Cuarto Juzgado de Letras de Copiapó, sobre juicio sumario, caratulados “Nahuelhual Torres Rosa con Paredes Zepeda Alicia”, por sentencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte se rechazó la demanda.

En contra de dicho fallo se alzó la parte demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de Copiapó, por resolución de tres de junio de dos mil veintiuno, lo confirmó.

En contra de esta última decisión la parte perdedora dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente alega que se ha infringido el artículo 8° N° 7 de la Ley N° 18.101 en relación con el numeral 3 del artículo 1950 del Código Civil, toda vez que se evidencia una clara inconsistencia entre lo probado, lo razonado y lo decidido, pues dice que si el juez hubiera razonado en atención a la prueba rendida, lo que correspondía era acoger la demanda, razón por lo cual -en forma manifiesta- se han infringido las normas de apreciación de la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, toda vez que de los antecedentes aportados al proceso era posible concluir que doña Rosa Bienvenida Torres Aranda y don Waldo Nahuelhual Lobos se casaron el año 1972 y que la propiedad ubicada en calle Rio Pulido N° 1446, Población Valle de los Ríos, de la ciudad de Copiapó, fue adquirida a título oneroso el año 1992 por don Juan Waldo Nahuelhual Lobos, por lo que dicho inmueble se encuentra dentro de los bienes adquiridos conforme refiere el numeral 5° del artículo 1725 del Código Civil.

Así las cosas, sostiene, no pueden los jueces del fondo señalar de manera indubitada que doña Rosa Torres procedió a arrendar una cosa ajena sin tener derecho alguno sobre dicho inmueble pues aquel, en ese momento, pertenecía a la Sociedad Conyugal de la que doña Rosa Torres es parte, por lo que también era dueña y tenía derechos sobre aquella propiedad.



SEGUNDO: Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.- Que comparece Rosa Jacqueline Nahuelhual Torres e interpone demanda de restitución de propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador en contra de doña Alicia Raquel Paredes Zepeda. Funda su demanda en ser dueña de la propiedad que corresponde al sitio N° 6, de la Manzana N° 1, Villa El tambo, de la Ciudad, Comuna y Provincia de Copiapó, Tercera Región de Atacama, la que adquirió por compraventa de fecha 02 de junio del año 2017, rectificadas el día 18 de julio del mismo año, celebrada con don Waldo Nahuelhual Lobos -autorizado por su cónyuge doña Rosa Bienvenida Torres Aranda-, en la suma de \$8.000.000. Agrega que con fecha 02 de marzo del año 2007 la señora Rosa Bienvenida Torres Aranda celebró un contrato privado de arrendamiento y promesa de compraventa con la demandada doña Alicia Raquel Paredes Cepeda sobre el inmueble antes referido, el cual actualmente le pertenece a su parte en dominio. Cita al efecto lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 1950 del Código Civil.

2.- La demandada contestó la demanda solicitando su rechazo y, en lo que a este recurso importa, señaló que resulta improcedente la acción ejercida en su contra, pues de acuerdo al artículo 1931 del Código Civil, la acción de terceros que pretendan derecho respecto de la cosa arrendada se deberá dirigir en contra del arrendador y no del arrendatario, como acontece en autos. Afirma, además, que no hay extinción del derecho de un arrendador que nunca tuvo derecho sobre el inmueble en cuestión, y que en los hechos, dispuso de cosa ajena, como ocurre en el caso de autos.

3.- Por sentencia de veinticuatro de septiembre de dos mil veinte, se rechazó la demanda, pues se estimó por parte del juez a quo que la acción interpuesta, basada en lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 1950 del Código Civil era improcedente, pues no concurría dicha causal, ya que para ello la arrendadora, doña Rosa Torres Aranda, debió haber tenido derechos sobre el inmueble, en cambio, en la especie lo que había ocurrido era un arrendamiento de cosa ajena. Por lo que estimó que la acción



restitutoria debió deducirse en virtud de la causal genérica establecida en el numeral sexto del artículo 7° de la Ley N° 18.101.

5.- La parte demandante se alzó en contra de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Copiapó, por resolución de tres de junio de dos mil veintiuno, lo confirmó.

TERCERO: Que la sentencia recurrida tiene por establecidos los siguientes hechos:

1.- Que la demandante es poseedora inscrita del inmueble ubicado en calle Río Pulido N° 1446 de la Población Valle de los Ríos de esta comuna, cuya inscripción corre en su favor a fojas 1746 N° 1684 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año 2017, y que fuera adquirido por compra que hiciera a don Juan Nahuelhual Lobos en la suma de \$ 8.000.000.- (ocho millones de pesos) mediante escritura pública de 02 de junio del año 2017, siendo el vendedor, en aquella oportunidad, autorizado para suscribir dicha escritura de venta por su cónyuge, doña Rosa Bienvenida Torres Aranda.

2.- Que Rosa Bienvenida Torres Aranda, suscribió con la demandada y respecto del inmueble de autos, un contrato de arrendamiento y de promesa de compraventa fechado el 02 de marzo del año 2007, el cual se contiene en un documento cuya naturaleza corresponde al de un instrumento privado.

3.- Que en tal instrumento, la arrendadora y promitente vendedora señora Torres Aranda, compareció personalmente y por sí, atribuyéndose la calidad de dueña del inmueble ubicado calle Río Pulido N° 1446 de la Población Valle de los Ríos.

4.- Que la titularidad en el dominio del inmueble en cuestión, hasta antes de la actora como adquirente, aparecía inscrito y radicado a nombre del tradente, señor Juan Nahuelhual Lobos el que, a su vez, ostentó tal calidad desde el año 1992 a través de la inscripción de dominio existente a su nombre, rolante a la sazón a fojas 1067 N° 481 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Copiapó del año señalado.

5.- Que la actora es hija de don Juan Nahuelhual Lobos y de doña Rosa Bienvenida Torres Aranda; vale decir, la actora tiene por padre a su antecesor inmediato en el dominio del inmueble de autos, y, por madre, a



quien entregó el inmueble de autos en arriendo y promesa de venta a la demandada atribuyéndose el dominio del mismo.

En base a dichos sustratos fácticos concluye que el contrato de arriendo y promesa de compraventa del año 2007, fue asumido en calidad de arrendadora y promitente vendedora por quien, a la sazón de su suscripción, carecía –al menos por si sola- de derechos sobre el inmueble de autos; es decir, fue celebrado por quien no tenía derechos en la calidad invocada. De ello, infiere que ningún derecho pudo extinguirse respecto de la arrendadora, razón por la cual rechaza la demanda restitutoria al no concurrir la causal en virtud de la cual fue interpuesta.

CUARTO: Que de los términos del recurso en estudio se desprende que las infracciones de derecho que denuncia se estructuran sobre fundamentos de hecho que no han sido establecidos en la sentencia atacada. En efecto, el recurrente aborda las infracciones denunciadas en torno a la idea que doña Rosa Bienvenida Torres Aranda sí tenía derechos sobre el inmueble arrendado por haber estado casada en sociedad conyugal con su propietario, y por lo tanto, ser un bien social. Cuestión que no se condice con los hechos asentados por los jueces del fondo y el análisis que respecto de éstos han realizado, por lo que las normas que han sido denunciadas como vulneradas, resultan ajenas a la materia de autos.

QUINTO: Que cabe tener presente que el recurso de casación en el fondo exige para su correcta deducción conocer las normas infringidas, la forma en que dicha infracción se ha producido y la influencia que ésta ha tenido en lo dispositivo del fallo, requisitos todos consignados en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil.

SEXTO: Que en este sentido se ha señalado: “Que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado que se trata de un recurso de derecho estricto”. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

SÉPTIMO: Que el inciso primero del artículo 785 del Código de Enjuiciamiento Civil dispone que: “Cuando la Corte Suprema invalide una



sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

OCTAVO: Que, asentado lo anterior, atendido los reproches realizados en el libelo, se debe precisar que el artículo 8° N°7 de la Ley N° 18.101 señala: *“Los juicios a que se refiere el artículo anterior se regirán por las reglas siguientes: 7) La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica. La prueba testimonial no se podrá rendir ante un tribunal diverso de aquél que conoce de la causa. Concluida la recepción de la prueba, las partes serán citadas a oír sentencia”*.

Como se observa, la referida norma dispone que los tribunales apreciarán la fuerza probatoria que se rinda en el juicio de acuerdo a las reglas de la sana crítica, lo cual importa tener en consideración las razones jurídicas, asociadas a las simplemente lógicas, científicas, técnicas o de experiencia en cuya virtud se le asigne o se le reste valor, teniendo presente la multiplicidad, gravedad, precisión, concordancia y conexión de las demás pruebas o antecedentes del proceso, de manera que conduzcan a la conclusión que convence al sentenciador.

La sana crítica está referida a la valoración y ponderación de la prueba, esto es, la actividad encaminada a considerar los medios probatorios tanto aisladamente como mediante una valoración de conjunto para extraer las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijar la forma en que éstos sucedieron. En la ponderación de ambos aspectos se deben tener presente las leyes de la lógica, la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados en la comunidad en un momento determinado, por lo que son variables en el tiempo y en el espacio, pero estables en el pensamiento humano y la razón. Este es el contenido de la sana crítica o su núcleo medular; son los aspectos que no pueden ser desatendidos.

NOVENO: Que el método de razonamiento desarrollado en el considerando anterior sólo es abordable por la vía de casación en el evento



que en su ejercicio no haya sido factible el proceso deductivo que dicho raciocinio entraña, nada de lo cual ha sido esgrimido por el recurso en estudio, pues es evidente que las alegaciones de la parte recurrente no dicen relación con una eventual vulneración de la aludida norma conforme a los parámetros expuestos, sino que descansan más bien en una disconformidad con el proceso de ponderación de los distintos medios de prueba llevados a cabo por los sentenciadores, materia que incumbe exclusivamente a los jueces de la instancia.

En efecto, el recurrente no señala concretamente en el libelo anulatorio cuál de las reglas de la sana crítica infringió el sentenciador, siendo evidente que el descontento se relaciona con el proceso de valoración de la prueba, cuestión que no es susceptible de ser revisada a través del arbitrio en estudio.

DÉCIMO: Que conforme a lo señalado el recurso deducido aparece sin posibilidades de prosperar, puesto que aun en el evento de concordarse con su tesis de haber incurrido los sentenciadores en los yerros invocados, lo cierto es que se presentaría un obstáculo insalvable para poder resolver sobre el fondo del asunto, ya que el fallo impugnado no ha establecido los presupuestos fácticos necesarios para acoger la acción de restitución por extinción del derecho del arrendador, como es que la arrendadora haya tenido derechos sobre el bien inmueble arrendado. Tal situación coloca a esta Corte en la imposibilidad de dictar la correspondiente sentencia de reemplazo que se pretende por el demandante, al no haberse denunciado de manera adecuada la vulneración de las normas reguladoras de la prueba, que permitan establecer una conclusión contraria y diversa.

UNDÉCIMO: Que, sin perjuicio que lo anterior es suficiente para descartar el recurso en estudio, resulta imperioso consignar, además, que pese al esfuerzo argumentativo del impugnante, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, abarcando los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban ser pertinentes y de rigor. Ya que conforme aparece de los antecedentes reseñados, el recurrente hace radicar los errores de derecho que denuncia en su libelo en la vulneración del artículo 8° N°7 de la Ley N°18.101 en relación con el artículo 1950 N°3 del Código Civil, sin extender la censura por la infracción supuestamente



cometida, a aquellos preceptos que, al ser aplicados, sirvieron para resolver la cuestión controvertida, como sería en este caso el numeral sexto del artículo 7° de la mencionada ley. Esta consideración impide que el recurso prospere, en atención a que lo resuelto sobre la acción deducida, rechazándola, no ha sido apreciado como error de derecho.

En este punto de la reflexión vale poner de relieve la particularidad que -en cuanto constituye su objetivo directo- define al recurso de casación en el fondo que es permitir la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que esta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

La característica esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, la que no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar y que tienen el carácter de normas decisoria litis, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

DUODÉCIMO: Que, conforme a lo razonado, el recurso de casación será desestimado.

Por estas consideraciones y lo preceptuado en los artículos 765, 766, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Sergio Hernán Gallardo Aguilera, en representación de la parte demandante, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Copiapó de tres de junio dos mil veintiuno.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.



Redacción a cargo del Ministro señor Mauricio Silva C.

Rol N° 41.309-2021.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., y los Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P. y Sr. Mario Gómez M. No firman la ministra Sra. Repetto y el Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar en comisión de servicios la primera, y haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, veintisiete de abril de dos mil veintidós.



XQEHZDSLHE

En Santiago, a veintisiete de abril de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

