

C.A. de Valdivia

Valdivia, veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.

VISTOS:

Comparece el apoderado del demandado Daniel Humberto Álvarez Vera, en autos sobre terminación de contrato de arrendamiento, caratulados “Huinca con Álvarez”, Rol C-643-2013 del Juzgado de Letras de Rio Bueno, quien deduce recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 7 de Abril de 2021. Alega en general, por el rechazo al incidente de nulidad; por el rechazo de la solicitud de declaración del derecho legal de retención; por el rechazo de la excepción de ineptitud del libelo; porque el juez no se habría pronunciado sobre la excepción de simulación opuesta por su parte y por la condenación a su parte del pago de las rentas devengadas a contar de la presentación de la demanda. Se remite en primer lugar al número 1° de lo resolutivo, en el cual se rechazó el incidente de nulidad de todo lo obrado formulado por el demandado a fojas 280, manifestando que el incidente es en realidad de nulidad procesal de la resolución de fecha 20 de Diciembre de 2019, a folio 193, procediendo a transcribir los considerandos tercero y cuarto que contienen los fundamentos del rechazo y que se refiere en general a que la parte demandada no habría desarrollado la forma en que se produjo un perjuicio solo subsanable con la declaración de nulidad de la resolución respectiva. Manifiesta que el juez a quo concluyó que el incidentista debe hacer un desarrollo acerca del perjuicio que le provoca la actuación que dice nula y que este solamente es subsanable con la declaración de nulidad que solicita, reprochando a su parte de no hacerlo. Se remite al artículo 83 inciso 1° del Código de Procedimiento Civil cuyo número 2° no exige que el incidentista señale que el vicio le irroga tal perjuicio, sino que efectivamente se le irroque, sin que pueda el juez adicionar esa exigencia porque lo que le interesa a la Ley es que ante una nulidad de tan graves consecuencias, ella se declare sin imponer ningún requisito de admisibilidad que impida o exima al juez de razonar sobre el fondo. Refiere que el perjuicio fue que se privó a su parte de la doble instancia en relación con la resolución que falló la incidencia de abandono del procedimiento, haciendo la resolución inimpugnable y que si se acoge el incidente de nulidad procesal, la causa quedará en estado de

NXBKpZPTF



resolverse el incidente de abandono del procedimiento deducido con fecha 20 de Noviembre de 2019, en folio 188, lo cual debería hacer el tribunal de alzada de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 208 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto al rechazo de la solicitud de declaración del derecho legal de retención, manifiesta que su parte se remitió al artículo 669 inciso 2º del Código Civil y en subsidio de la contestación de la demanda, fundado en lo dispuesto en el artículo 4º del D. L. 993, 1937 del Código Civil y 597 y 600 del Código de Procedimiento Civil. Explica que solicitó se declare que la demandante para obtener la restitución del inmueble está obligada a pagar el valor de las edificaciones y plantaciones, por la suma de \$31.000.000.- o la suma que el tribunal indique, porque las construcciones y plantaciones se realizaron antes de suscribir el contrato de arrendamiento y no reconocer a este entidad real, y también que la declaración de este derecho se hiciera en el caso que la demanda sea rechazada, denegándose su petición por estimar el sentenciador que esta se aparta del contrato de arrendamiento que lo une con la actora, de modo que discutir su procedencia en el marco de este juicio resultaba improcedente. Explica que efectivamente y tal como señala el juez a quo, su parte ha alegado el derecho de retención fuero del marco del contrato de arrendamiento, lo cual de ninguna manera autoriza la conclusión infundada del juez a quo, quien se omitió de examinar el fondo de la alegación y expulsó del predio a su cliente, a su cónyuge y a sus dos hijos prácticamente con lo puesto. Se refiere después a la excepción de ineptitud del libelo que opuso al contestar la demanda, fundado en que la demanda no cumple con los requisitos establecidos de los números 4º y 5º del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, remitiéndose a los considerandos séptimo y octavo en los cuales se fundamentó la desestimación porque el actor pidió que el demandado sea condenado a la restitución de su propiedad en la parte arrendada, esto es, quince hectáreas, debiendo el demandado desocupar enteramente la propiedad, indicando al efecto el recurrente al transcribir lo que expuso al oponer la excepción, que no se clarificó en la demanda que parte del predio en concreto fue materia del contrato de arrendamiento y si su cliente construyó en la parte arrendada o bien en la parte que ocupaba a título de precario o mediante otro título. Señala en cuarto lugar que la sentencia no se pronunció acerca de la excepción de simulación al exponer en el considerando décimo octavo que



habiéndose acogido la excepción de prescripción, se omitirá pronunciamiento respecto de la excepción de simulación, comentando el recurrente que si dicho acogimiento hubiese implicado el rechazo total de la demanda habría una conexión lógica entre el mismo y la omisión de pronunciamiento que justifica el juez a quo, pero que esto no es así, de manera que la omisión carece de lógica y no tiene una justificación válida. Transcribe a continuación la excepción opuesta al contestar la demanda, resaltando que un contrato de arrendamiento que no cumple con los requisitos de singularización de la cosa no expresa la voluntad de obligarse y es simulado, careciendo de realidad jurídica como contrato por falta de uno de sus requisitos esenciales. En relación con la condenación que fue objeto su representado a pagar las rentas devengadas entre el mes de diciembre de 2012 hasta la entrega material del inmueble arrendado, a razón de \$450.000.- por cada anualidad, aclara que el juicio comenzó con la notificación de la demanda y no con la contestación de la misma, de manera que al condenarse a su parte a pagar rentas devengadas entre la presentación de la demanda el 20 de noviembre de 2013 y su notificación, se estaría concediendo más allá de lo pedido. Finalmente hace presente que en el considerando vigésimo primero, el fallo trata el derecho legal de retención alegado de manera subsidiaria en el otrosí de la contestación de la demanda razonando que la solicitud del demandado no podrá acogerse, desde que reconoce en su contestación que la casa que habita la empezó a construir en el año 2003 y la terminó el año 2006, y que las demás mejoras las realizó entre 2003 y 2006, esto es, con anterioridad a la celebración del contrato de arriendo, no siendo reconocida su existencia en este, estimando el recurrente que entonces, la sentencia debió haber acogido la alegación principal respecto del derecho legal de retención.

Concluye su recurso solicitando que sea acogido revocándose la sentencia y que en su reemplazo se acoja la incidencia de nulidad procesal deducida con fecha 21 de Diciembre de 2019 y se pronuncie acto seguido en única instancia acerca del incidente abandono del procedimiento deducido con fecha 20 de Noviembre de 2019, acogiéndolo, de tal manera que se declare abandonado el procedimiento. En subsidio, solicita dictar sentencia que rechace la demanda en todas sus partes, con costas o en subsidio, que declare en favor de su defendido el derecho que le concede el artículo 669 inciso 2º del Código Civil, por la suma de \$30.000.000.-, o la suma que el



tribunal indique y en subsidio de lo último, que se acoja el derecho legal de retención en los términos alegados en el otrosí de la contestación de la demanda, por la suma de \$31.000.000.-, o la suma que el tribunal indique

Se decretó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, en conformidad con los antecedentes expuestos, el recurrente interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia de fecha 7 de abril de 2021 pronunciada por el Juzgado de Letras de Río Bueno que rechazó las excepciones opuestas a la demanda, como asimismo el pago de derecho legal de retención pretendido por su parte. Las materias o contenido del recurso dicen relación en general, con el rechazo del incidente de nulidad de carácter procesal; con el rechazo de la solicitud de declaración del derecho legal de retención; con el rechazo de la excepción de ineptitud del libelo; con la omisión de pronunciarse la sentencia sobre la excepción de simulación opuesta por su parte y por la condenación a su parte del pago de las rentas devengadas a contar de la presentación de la demanda.

SEGUNDO: Que, en relación con el fondo de la litis y en síntesis, en autos doña Ruth Chela Huinca Martel demandó a Raúl Humberto Álvarez Vera de terminación de contrato de arrendamiento, manifestando que es propietaria de un predio con una superficie de 22,71 hectáreas inscrito a fojas 682 N° 886 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Río Bueno del año 1998, dando en arrendamiento con fecha 5 de Diciembre de 2006 15 hectáreas mediante contrato notarial, aprovechándose el demandado de su condición de nieto para no pagar las rentas anuales pactadas. Solicitó la restitución del predio arrendado y el pago de las rentas anuales vencidas por \$2.700.000, y las que se devenguen durante la secuela del juicio hasta el entero pago de ellas. En su contestación, el demandado solicitó el rechazo de la demanda y que, en todo caso, se declare a su favor el derecho del artículo 669 inciso segundo del Código Civil, por la suma de \$30.000.000.-, o la suma que el Tribunal determine, por haber efectuado mejoras en el predio consistentes en cercos, corrales, una lechería rústica, un galpón, plantaciones de pinos, árboles nativos y frutales, lo que valora en \$31.000.0000; mejoras que afirma que realizó entre 2003 y 2006, y 2007 el galpón, agregando que las edificaciones y plantaciones las hizo con conocimiento de la demandada. Reconociendo el demandado la existencia



del contrato, explicó que su voluntad no fue la de obligarse, sino la de obtener beneficios agrícolas de Indap.

TERCERO: Que, la sentencia recurrida pronunciándose sobre las incidencias y el fondo del juicio, rechazó el incidente de nulidad de todo lo obrado formulado por el demandado a fojas 280, como asimismo la excepción de ineptitud del libelo opuesta por el demandado en su contestación, acogiendo la demanda de lo principal, rechazando la solicitud de declaración del derecho legal de retención pretendido, condenándolo a restituir el inmueble arrendado. En cuanto a las rentas arrendadas, se acogió la excepción de prescripción opuesta por el demandado, declarándose prescrita la acción de cobro de rentas atrasadas y que abarcan el periodo comprendido entre el 5 de Diciembre de 2006 y el 5 de diciembre de 2011, condenándolo en consecuencia a pagar las rentas devengadas desde el mes de Diciembre de 2012 hasta la entrega material del inmueble arrendado, a razón de \$450.000 cada anualidad. El recurrente formuló su apelación respecto de los 4 puntos o materias referidas en el considerando primero del presente fallo de alzada.

CUARTO: Excepción de nulidad: Que, en cuanto al incidente de nulidad procesal promovido por el demandado en contra de la resolución de fecha 20 de Diciembre de 2019, la fundamentó en que esta habría sido intempestiva y que habría alterado la sustanciación regular del juicio y que por tratarse de una impugnación de carácter procesal, no correspondía hacerse cargo sobre el fondo de lo resuelto. La resolución en cuestión resolvió sobre el fondo de la solicitud de declaración de abandono del procedimiento deducida por su parte, en circunstancias que para el demandado, correspondía fallarla conjuntamente con la cuestión principal. La sentencia en sus considerandos 1° a 4° se remitió al artículo 83 inciso primero del Código de Procedimiento Civil , estimando que la concurrencia de perjuicio es un requisito indispensable para su interposición, reconocido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia para decretar la nulidad procesal, y en el caso concreto la parte demandada no ha desarrollado la forma en que se produjo a su respecto un perjuicio solo subsanable con la declaración de nulidad de la resolución respectiva, desestimándose la incidencia.



QUINTO: Que, como lo expuso el recurrente, la nulidad impetrada es de carácter procesal, la que se encuentra regulada por el artículo 83 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone que esta podrá ser declarada de oficio o a petición de parte, en los casos que la ley expresamente lo disponga y de todos aquellos en que exista un vicio que irrogue a alguna de las partes un perjuicio reparable solo con la declaración de nulidad. Julio Salas Vivaldi, este analizando la materia que el sujeto activo de la nulidad debe ser “ *b) agraviado con la irregularidad del acto*”. Al efecto y desarrollando esta idea expone que “*El segundo requisito incide en el agravio que el acto irregular causa o pueda acusar a la parte, pues es indispensable si interés en la declaración de ineficacia*”. (“Los Incidentes”) Editorial Jurídica de Chile. Ed. 1994). Según se expuso en el considerando precedente, el incidentista afirma que atendido el carácter procesal de la impugnación, no correspondía hacerse cargo del fondo de lo resuelto, remitiéndose al artículo 56 N° 6 de la ley 19.253. Al efecto, la circunstancia que esta norma disponga que los incidentes se fallaran conjuntamente con el fondo de la cuestión debatida, no contiene excepciones a la norma general establecida en el artículo 83 del Código de Procedimiento Civil, razón por la cual al promoverse la incidencia, correspondía cumplir con las exigencias de procedencia de la solicitud de declaración de nulidad procesal, lo que la parte demandada no hizo, habiéndose ajustado en consecuencia el sentenciador a la norma respectiva, al fallar esta incidencia en conformidad con su razonamiento contenido en los considerandos primero a cuarto de la sentencia.

SEXTO: Excepción de ineptitud del libelo: Que, el demandado fundamento esta excepción, en la circunstancia que la demanda singulariza el predio con una superficie de 22,71 hectáreas, de las que él arrendó 15 hectáreas, pero que no las delimita, resultando a su juicio esta petición restitutoria defectuosa, sin que se haya tampoco delimitado el terreno arrendado, Al efecto, la sentencia razonó que el contrato de arriendo estipula 15 hectáreas, pero que el demandado se hizo de la mera tenencia de todo el inmueble, por lo que debe restituir la totalidad de este, habiéndose referido el actor al objeto del contrato que comprende 15 hectáreas, pero que lo que se debe restituir es la totalidad del predio ocupado.



SEXTO: Que, en relación con lo analizado por el sentenciador, la conclusión se ajusta a lo expuesto por las partes, por cuanto el propio demandado reconoce que lo estipulado en el contrato son 15 hectáreas pero que por las razones que ha indicado en sus presentaciones, esta comprende la totalidad del predio, con lo cual claramente lo demandado no adolece de defecto alguno, existiendo claridad en la presentación y coherencia con la situación fáctica real de los hechos materiales de la ocupación y que se relaciona con la orden de restitución declarada en la sentencia.

SEPTIMO: Derecho legal de retención: Que, el demandado al contestar la demanda invocando el artículo 669 inciso 2° del Código Civil y artículos 4° del Decreto Ley 993, 1937 del Código Civil y 597 y 600 del Código de Procedimiento Civil solicitó se declare que la demandante para obtener la restitución del inmueble deba pagar el valor de las edificaciones y plantaciones, por la suma de \$31.000.000.-, destacando en su recurso que tal como señala el juez a quo, su petición se hizo fuero del marco del contrato de arrendamiento, estimando infundada la conclusión de la sentencia que se habría omitido de examinar el fondo de la alegación, declarando la expulsión del predio de su cliente y familiares sin otorgar este derecho.

OCTAVO: Que, la sentencia en su considerando vigésimo siguiendo la doctrina, conceptualizó este derecho como la facultad que tiene el deudor de una obligación de entregar o restituir, para negarse a cumplir mientras no se le pague o asegure el pago de lo que se le debe, para después remitirse y transcribir el artículo 669 del Código Civil, razonando que el fundamento del derecho legal de retención se encuentra en el contrato que vincula a las partes a diferencia de lo dispuesto en el artículo antes citado, que se aplica a la construcción sin previo contrato del edificante con el dueño del suelo y aun cuando el demandado invocó en un primer momento el inciso segundo de ese precepto para referirse después a todo el precepto, en su petición se aparta del contrato de arrendamiento que lo une con la actora, concluyendo que resulta improcedente discutir su procedencia en el marco de este juicio. En cuanto a la invocación del artículo 4° de Decreto Ley 993, la sentencia lo relaciono con el artículo 7° del mismo Decreto Ley, el cual previene prohibiciones al arrendatario entre ellas la de introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario y dado que en la solicitud



del demandado, este reconoce que la casa que habita la construyó entre los años 2003 y 2006, al igual que las demás mejoras, lo hizo con anterioridad a la celebración del contrato de arriendo. Respecto al galpón, la sentencia tampoco accedió a la procedencia del derecho solicitado, por no rendirse prueba de su construcción.

NOVENO: Que, respecto de la indicación del recurrente de haberse solicitado la declaración de este derecho legal de retención fuera del marco del contrato de arrendamiento, refiriendo una situación de hecho, este expuso concretamente en su petición que “ 5.- *Todas las edificaciones y plantaciones se han efectuado a ciencia y paciencia de la demandada.*” (Debe decir “demandante”). Al efecto, el artículo 669 inciso 2° del Código Civil dispone que “*Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera*”. Por su parte, el Decreto Ley 993, que contiene disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, establece en su Artículo 4° que “*En los contratos establecidos en este decreto ley tendrá siempre aplicación el derecho legal de retención en favor de las partes en los términos que lo reglan los artículos 1.937° y 1.942° del Código Civil. Si el asunto se ventila ante un árbitro se tramitará por el procedimiento que fijen las partes y en subsidio por el que determine el árbitro. Ante la justicia ordinaria el derecho legal de retención se sustanciará, en su caso, de acuerdo a lo establecido en los artículos 597°, 598° y 600° del Código de Procedimiento Civil*”. El artículo 7° de dicho Decreto Ley establece la prohibición al arrendatario de “*introducir mejoras en el predio sin autorización previa y por escrito del propietario*”.

DECIMO: Que, el demandado al invocar el artículo 669 Inciso 2° del Código Civil para reclamar el derecho de retención, lo hace en el contexto de las normas que regulan la accesión. Para probar su acreencia, rindió prueba de testigos, quienes manifestaron en general que la casa y las mejoras se habrían levantado entre los años 1999 al año 2003 y uno de ellos lo especificó en el año 2003, en que el demandado llegó a vivir al predio, sin perjuicio que otro refirió que vive ahí desde años antes. El demandado en su contestación afirmó que la demandante habría llegado a vivir al predio el año 1997 para retirarse el año 2005, fijando las fechas de construcción desde al año 2003 al 2006. Lo expuesto no permite entonces clarificar y dar



certidumbre que el demandado efectivamente haya sido el titular de la construcción de las mejoras, considerando que la propietaria del predio habría vivido en él hasta el año 2005 y específicamente en el período de ejecución de estas obras. En cuanto a la cuantía de estas, se hace presente que el demandado ha pretendido la suma de \$31.000.000 conforme al informe pericial levantado al efecto, sin perjuicio que Conadi en su informe las valorizó en la suma total de \$3.978.502.- por todas ellas.

UNDECIMO: Que, en consecuencia al razonar la sentencia la improcedencia del derecho pretendido por invocarse fuera del marco contractual del arrendamiento y remitirse al artículo 4° del Decreto Ley 993, el cual requiere para su procedencia autorización y por escrito del propietario, se ajustó a la normativa que rige la materia. Sin perjuicio de lo anterior, lo razonado en el considerando anterior también permite descartar la petición por carecer de claridad los presupuestos esgrimidos por el peticionario y recurrente.

DUODECIMO: Que, en cuanto a otras alegaciones formuladas por el recurrente, que no hubo pronunciamiento en la sentencia de la simulación del contrato de arrendamiento, debe considerarse que al acogerse la demanda en virtud de las estipulaciones del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, se le otorgó validez a este, sin perjuicio que no ha sido alegada ni solicitada la nulidad del contrato por incurrirse en el vicio insinuado. Resulta además improcedente en el contexto de la tramitación y contenido del presente juicio, la emisión de un pronunciamiento expreso de una materia en la cual supuestamente se habría pretendido obtener beneficios de un organismo estatal, careciéndose de los requisitos reglamentarios de procedencia.

DECIMO TERCERO: Que, conforme lo analizado en los considerandos precedentes, la sentencia recurrida al rechazar las excepciones opuestas y acoger la demanda de la actora, se ajustó al mérito de la prueba rendida y a la legislación que regula la materia, al igual que al fijar el monto y períodos del pago de las rentas adeudadas, lo que emana del mérito de los antecedentes, con lo cual el recurso de apelación será rechazado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en el artículo 227 del Código de Procedimiento Civil, se declara que **SE CONFIRMA** la



sentencia apelada de fecha siete de Abril de dos mil veintiuno, dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Letras de Rio Bueno, que acogió la demanda de terminación del contrato de arrendamiento interpuesta por doña Ruth Chela Huinca Martel, rechazándose en consecuencia el recurso de apelación deducido en su contra por el apoderado del demandado Daniel Humberto Álvarez Vera, sin costas

Redactada por el Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal Etcheverry.

Regístrese y comuníquese.

N°Civil-235-2021.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Valdivia integrada por Ministra Sra. Marcia Undurraga Jensen, quien no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y acuerdo del fallo por encontrarse haciendo uso de su feriado legal, Fiscal Judicial Sra. Gloria Hidalgo Álvarez y Abogado Integrante Sr. Juan Carlos Vidal Etcheverry. Valdivia, veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno.

En Valdivia, a veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

