

Santiago, tres de febrero de dos mil veinticinco.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este procedimiento sumario seguido ante el Segundo Juzgado de Civil de Valparaíso, bajo el Rol C-217-2022 caratulado “Inversiones Hoteleras y Gastronómicas Niels Freyhofer Loewer EIRL con Hernández”, la parte demandante recurre de casación en el fondo y en la forma, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de esta ciudad, que rechazó el recurso de casación en la forma y confirmó el fallo de primer grado que acogió la demanda de precario ordenando la restitución del inmueble como asimismo condenó a la demandante a pagar a la demandada la suma de \$3.599.000 a título de mejoras realizadas en el inmueble.

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:**

**Segundo:** Que el recurrente esgrime la causal de nulidad formal contemplada en el numeral 4º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil ya que se condenó a la demandante al pago de mejoras realizadas al inmueble por la parte demandada, cuestión que no fue solicitada en la contestación ni en una demanda reconventional, sino que sólo fue meramente alegado y por lo mismo no se le confirió traslado alguno a su parte para cuestionarlas. Es por ello que no debió ser objeto de controversia como en la especie ocurrió, sino que la discusión jurídica debió recaer únicamente en la existencia del precario.

**Tercero:** Que, en relación a la causal invocada, esta Corte en forma reiterada ha resuelto que la sentencia incurre en ultra petita cuando, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera su contenido cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. Por lo mismo, dicho vicio formal se verifica cuando la decisión otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo, por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal, o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias no sometidas a su conocimiento, en franco quebrantamiento de la correlación o correspondencia que ha de imperar en la actividad procedimental.



**Cuarto:** Que, conforme a lo expuesto, cabe concluir que las circunstancias en que se apoya el recurso no configuran la causal reclamada puesto que los sentenciadores se limitaron a resolver las materias que fueron sometidas a su conocimiento y resolución, al tenor y conforme a la naturaleza de la acción impetrada, las alegaciones o defensas planteadas por la demandada y la prueba por ellos aportada, teniendo en cuenta que la existencia de mejoras realizadas y su monto fueron parte del debate al haber sido incorporada como defensa en el escrito de contestación donde expresamente se pide que para el caso de acoger la demanda, se declare la obligación de la actora a pagar las mejoras realizadas y que conforme a la prueba rendida fueron determinadas en el monto al que finalmente se condenó en la sentencia.

En consecuencia, la sentencia, no ha otorgado más de lo pedido por las partes, sino que se atuvo perfectamente a lo que solicitó el demandado, sin que se hayan extendido a puntos no sometidos a su decisión ni excedido el marco legal que les correspondía examinar, de modo que el recurso de invalidez formal no podrá prosperar.

#### **EN CUANTO AL RECURSO DE CASACION EN EL FONDO:**

**Quinto:** Que el recurrente sostiene que, al confirmar el fallo de primer grado en aquella parte que lo condena a pagar una cantidad de dinero a título de mejoras realizadas al inmueble se ha transgredido el artículo 669 del Código Civil toda vez que no se verifican los presupuestos que dicha norma exige, en especial, que los arreglos e instalaciones que efectuó el demandado se hayan efectuado a ciencia y paciencia del dueño, lo que implica un conocimiento o autorización expresa que no se puede equiparar a la mera tolerancia de ocupar o permanecer en un terreno. Además, alega que si se estimare aplicable la disposición citada, el inciso primero otorga un derecho de opción al dueño del predio que el fallo no le reconoció.

**Sexto:** Que, de la lectura del arbitrio de nulidad, queda de manifiesto que las alegaciones del impugnante persiguen desvirtuar el supuesto fáctico fundamental fijado por los sentenciadores y que los llevó a acoger la petición del demandado, esto es, que este realizó diversas obras al inmueble cuyo valor



asciende a \$3.599.000. En este sentido resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor en atención al mérito de las probanzas aportadas, ellos resultan inamovibles conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza salvo que se haya denunciado de modo eficaz la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los presupuestos fácticos que vienen asentados en el fallo, lo que no acontece en el caso de autos.

**Séptimo:** Que lo razonado, lleva a concluir que el recurso no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo previsto en los artículos 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y se **rechaza** el de fondo deducidos por la abogada Karen Vicentela Rivera en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veintinueve de noviembre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso.

Regístrese y devuélvase.

**Rol N° 61.648-2024.**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y señora María Soledad Melo L. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza E., por estar con feriado legal. Santiago, 03 de febrero de 2025.





YDJYXSDEVLX

En Santiago, a tres de febrero de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

