Concepción, miércoles veintidós de julio de dos mil veintiséis.

VISTO Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

PRIMERO: Que el demandado y actor reconvencional dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de 25 de enero de 2024, solicitando su revocación en la parte en que por ella se acogió la demanda principal de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, sosteniendo, en síntesis, que a diferencia de lo señalado en el fallo impugnado, existen saldos de renta a su favor, por lo que nada adeuda por tal concepto, y, asimismo, en cuanto se denegó su demanda reconvencional relativa al cobro de mejoras introducidas al inmueble arrendado, señalando que, a su juicio, se encuentra establecido que contaba con una autorización tácita del arrendador para para introducir las mejoras cuyo valor persigue, por lo que actuó de buena fe en esta materia.

SEGUNDO: Qué, como una primera cuestión, debe dejarse asentado que lleva la razón la jueza del *a quo* en cuanto valida en la especie la existencia del arrendamiento del inmueble materia de la demanda, porque la verdad es que del mérito de los antecedentes no obran probanzas suficientes en orden a concluir que dicho inmueble arrendado se trate efectiva e indubitablemente del mismo que se dice de propiedad de unas personas naturales distintas de las arrendadoras, y, por lo demás, ha de tenerse en consideración que en nuestra legislación el arrendamiento de cosa ajena es válido, tal como lo señala expresamente el inciso segundo del artículo 1916 del Código Civil.

TERCERO: Que, ahora bien, y en cuanto al primer capítulo de la apelación, del mérito de autos fluye que el recurrente no logra desvirtuar las conclusiones a que arribó la jueza de primer grado, en la medida que en el fallo impugnado se efectuó un pormenorizado examen de la prueba aportada por los litigantes, a partir de lo cual se

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XJRXCQXUYRX

establecieron los pagos efectivamente realizados por el arrendatario demandado, las rentas devengadas y aquellas que se hallaban insolutas, concluyéndose, fundadamente, que no existía saldo alguno en favor del arrendatario demandado.

De este modo, las alegaciones de la parte apelante no pasan de constituir una discrepancia con la valoración probatoria efectuada por la jueza de primer grado, conforme a la regla de la sana crítica racional, empero sin señalar concretamente errores en la determinación de los hechos que fueron asentados. Por lo demás, los antecedentes probatorios añadidos a los autos no permiten arribar a una conclusión diversa como la que se pretende por el apelante.

CUARTO: Que, de esta manera, no lleva la razón el impugnante en lo relativo al perjuicio específico que alega, por lo que su recurso no puede prosperar en este punto

QUINTO: Que tampoco llevará mejor suerte la situación del segundo perjuicio alegado en el recurso, en la medida que en la causa no obran elementos probatorios que permitan concluir que las mejoras que se dicen introducidas al inmueble arrendado, hayan sido autorizadas por la parte arrendadora.

Sobre este punto, el actor reconvencional impugnante sostiene haber obrado de buena fe y con una supuesta autorización tácita por parte del arrendador; sin embargo, la buena fe constituye un principio general del derecho que informa las relaciones jurídicas, pero carece de aptitud suficiente para sustituir los presupuestos objetivos que la ley o el contrato hacen exigible para el nacimiento del derecho a un crédito, motivo por el cual lo sostenido aquí por el demandante reconvencional no basta para imponer a la arrendadora la obligación de reembolsar el costo de las mejoras.

SEXTO: Que, de otro lado, la autorización tácita alegada exige la concurrencia de hechos concluyentes, inequívocos e incompatibles

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XJRXCQXUYRX

con una voluntad diversa, de los cuales puede inferirse razonablemente el consentimiento del propietario para obligarse al reembolso de las mejoras.

Asimismo, la sola circunstancia de haber conocido la ejecución de las obras y de no haber formulado oposición inmediata o de haber tolerado su realización, no constituye, por sí sola, una manifestación de voluntad suficiente para tener por configurada dicha autorización, y examinados los antecedentes del proceso no aparece acreditado elemento alguno que permite arribar una conclusión distinta a lo sostenida en el fallo en revisión.

SÉPTIMO: Que, en conclusión, y apreciados los elementos de convicción allegados a los autos conforme a las reglas a la sana crítica, esta Corte comparte la valoración probatoria y la aplicación del derecho efectuada por la jueza de base, por lo que no resultan concurrentes los errores denunciados por el recurrente respecto a ninguno de los capítulos de su recurso.

En consecuencia, el recurso de apelación no habrá de prosperar y se pasará, entonces, a resolver en consecuencia

Por estas consideraciones, normas citadas y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 144 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

Que **SE CONFIRMA** la sentencia definitiva apelada de veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, dictada por el Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles, en causa Rol C-154-2020, del ingreso de dicho tribunal.

No se condena en costas del recurso a la impugnante, por estimarse que tuvo motivos plausibles para alzarse.

Regístrese y devuélvase oportunamente.

Redacción del ministro titular César G. Panés Ramírez.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XJRXCQXUYRX

No firma la ministra Viviana Iza Miranda, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse haciendo uso de feriado.

Rol N° 1.342-2025 – Civil.-

César Gerardo Panes Ramírez
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintidós de julio de dos mil veintiséis
11:56 UTC-4

Camilo Alejandro Álvarez Órdenes
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintidós de julio de dos mil veintiséis
11:51 UTC-4

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XJRXCQXUYRX

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Cesar Gerardo Panes R., Camilo Alejandro Alvarez O. Concepcion, veintidos de julio de dos mil veintiseis.

En Concepcion, a veintidos de julio de dos mil veintiseis, 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

Código: XJRXCQXUYRX