Santiago, diez de marzo de dos mil veintiséis.

Vistos:

En estos autos Rol N° 25.195-2024, caratulados "[redacted] con Consejo de Defensa del Estado" sobre juicio ordinario de indemnización de perjuicios por falta de servicio, por sentencia definitiva de diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés, el Primer Juzgado de Letras de Coyhaique rechazó la demanda en todas sus partes.

Recurrida dicha sentencia de apelación por la parte demandante, por decisión de seis de junio de dos mil veinticuatro la Corte de Apelaciones de Coyhaique confirmó el fallo de primera instancia.

En contra de esta última resolución, la actora interpuso recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que, el recurso de nulidad sustancial entablado por la demandante denuncia la infracción a lo dispuesto en las normas contenidas en los artículos 1924 N°2, 1545, 1478, 1936 y 2316 inciso primero del Código

HHYXBXTXPPS

Civil, y en el artículo 384 (mal referido como "284" en su libelo) N°2 del Código de Procedimiento Civil.

En concreto, manifiesta que se habría vulnerado lo señalado en el artículo 1924 N°2 del Código Civil, porque la sentencia no reconoce que la propiedad arrendada por el Fisco al actor no cumplió con la obligación de entregar un inmueble apto para el fin para el cual fue arrendado.

Luego, alega que se infringió lo expresado en el artículo 1545 del Código Civil, puesto que el fallo no respeta la ley del contrato, y el que las partes celebraron el mismo para darle eficacia en el tiempo, siendo la única forma para ello, el introducirle mejoras útiles al inmueble para que sirviera al fin estipulado.

Añade que si se entiende que las mejoras útiles que podía introducir dependían únicamente del hecho futuro e incierto de la mera voluntad de la Secretaría Regional Ministerial de Aysén, se vulnera lo estipulado en el artículo 1478 del Código Civil.

HHYXBXTXPPS

A continuación, declara que el fallo transgrede el artículo 1936 del Código Civil aun cuando lo omite, pues debió aplicarse y así impedir lo que, a su juicio, es un enriquecimiento sin causa.

Indica que existiendo daño, debió obligarse a la demandada a su reparación, omisión de la que adolece el fallo al no aplicar lo reglado en el artículo 2316 inciso primero del Código Civil.

Finalmente, aduce que los sentenciadores vulneraron lo dispuesto en el artículo 384 N°2 del Código del Procedimiento Civil, al omitir los medios de prueba que su parte presentó, en concreto, los testigos contestes, presenciales, legalmente interrogados y que dieron razón de sus dichos, que obran en autos.

Segundo: Que, el recurrente expresa que, de no haberse producido las infracciones citadas, se habría establecido que el contrato entre las partes se rige por el derecho civil, por lo que según el artículo 1545 del Código Civil la cláusula del contrato que exige autorización para realizar mejoras es nula, por tratarse

HHYXBXTXPPS

de una condición meramente potestativa, y consecuencialmente las mejoras útiles fueron introducidas legalmente, por lo que debieron ser indemnizadas por la demandada, sin que sea, además, posible exigir prueba objetiva para fijar el monto de los daños producidos a la demanda por el principio de realidad de la comuna de Tortel.

Tercero: Que, en primer lugar, se abordará la transgresión denunciada a lo dispuesto en el artículo 384 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, la que ha de ser denegada ya que tal disposición no tiene la calidad de ley reguladora de la prueba, pues la demostración del hecho, al emplear la ley la palabra "podrá", queda entregada a la apreciación soberana de los jueces de la instancia y, por consiguiente, al margen del control de este tribunal de casación.

En efecto, la referida norma legal se refiere a la facultad que se le entrega a los jueces del mérito, en el uso de sus atribuciones privativas para valorar la fuerza probatoria de las declaraciones de dos o más testigos.

HHYXBXTXPPS

Cuarto: Que, descartada la infracción denunciada y no habiéndose denunciado de manera concreta infracción de leyes reguladoras de la prueba, resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y efectuada correctamente dicha labor, al determinar éstos con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, interpretación y aplicación de las normas atinentes al caso en estudio, ellos resultan inamovibles para este tribunal, 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 intenta.

Quinto: Que, como consecuencia de lo anterior, son hechos de la causa, inamovibles en esta sede:

1.- Que la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, con fecha 9 de marzo del año 2018, entregó en arrendamiento a la demandante, el inmueble fiscal Rol 100-20, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 2, N°2, del Registro

HHYXBXTXPPS

de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane, individualizado en el plano N°110202, de una superficie de 5000 metros cuadrados, el cual debía ser destinado "única y exclusivamente para instalaciones orientadas al turismo", mediante la Resolución Exenta N° E-2556 de la demandada.

2.- Que mientras estuvo vigente el contrato de arrendamiento, es decir, hasta el 1 de abril del presente año, la parte demandante realizó una serie de obras en el inmueble arrendado, entre ellas, un salón de eventos con cocina, una leñera y alcantarillado.

3.- Que las obras realizadas corresponden a mejoras útiles, materia que se encuentra regulada en el resuelvo 10) de la Resolución Exenta N° E-2556, que dispone "*El arrendatario podrá introducir mejoras útiles en el inmueble fiscal si el Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales lo autoriza expresamente mediante resolución y en la medida que sean coherentes con el objeto transitorio que motiva el contrato de arriendo. Estas mejoras no dan derecho a indemnización alguna ni*

HHYXBXTXPPS

podrán ser descontadas de la renta de arrendamiento, pero podrán ser retiradas antes del término del arriendo en la medida que no genere detrimento al inmueble".

4.- Que las mejoras realizadas por la actora en el inmueble arrendado nunca fueron autorizadas por la arrendadora.

5.- Existe indeterminación sobre qué construcciones fueron ejecutadas durante la vigencia del contrato de arrendamiento y cuales fueron efectuadas anteriormente, además de no existir prueba sobre su valor.

Sexto: Que, asentado lo anterior, cabe referirse a la imputación del demandante de haber el fallo recurrido, vulnerado lo dispuesto en los artículos 1924 N°2 y 1478 del Código Civil; infracciones que se abordarán en conjunto al constituir ambas alegaciones nuevas, ajenas al procedimiento seguido en autos, y por consiguiente, improcedentes de ser denunciadas en la presente sede.

Por lo demás, a la luz de los hechos acreditados en autos, tampoco es posible tener por infringidas las

HHYXBXTXPPS

mentadas normas, desde que no sólo no existe prueba sobre el estado efectivo del inmueble al momento de materializarse el arriendo, además, ni siquiera existe claridad sobre la fecha y entidad de las obras que el actor ejecutó para, supuestamente, servir al fin del contrato.

Tampoco tendría aplicación lo señalado en el artículo 1478 del Código Civil, ya que la cláusula décima de la Resolución Exenta N° E-2556, que da origen a las obligaciones para las partes, no establece en ella una obligación a la arrendataria, sino que regula, únicamente, una facultad de aquella en relación a cambios o mejoras en el inmueble arrendado.

Séptimo: Que, la infracción denunciada al artículo 2316 Código Civil no encuentra correlato alguno con la materia discutida en autos, desde que regula la legitimación pasiva de la acción de responsabilidad civil extracontractual, acción que supone un delito o cuasidelito civil, lo que no acontece en autos.

HHYXBXTXPPS

Octavo: Que, el recurrente denuncia que se ha infringido lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, alegando que en este caso debe regir la ley del contrato; y por otro lado, manifiesta que se infringe lo dispuesto en el artículo 1936 del Código Civil, al omitirse su aplicación por el fallo en alzada.

Como se evidencia de la mera lectura del recurso de casación en análisis, ambas causales de nulidad se contraponen, puesto que si entendemos que es menester dar aplicación a la ley del contrato, debemos estar a lo estipulado en la mentada cláusula décima de la Resolución Exenta N° E-2556, que en ningún caso dan derecho a indemnización, sino únicamente al retiro de las mejoras efectuadas, al contrario de lo que ocurre en los casos regulados en el artículo 1936 del Código Civil, en cuyo caso, existiendo consentimiento con la expresa condición de abonarlas, procede el derecho a indemnización de las mismas.

En cualquier caso, más allá de esta contradicción lógica que hace imposible acoger el recurso planteado a

HHYXBXTXPPS

su respecto, al ser un hecho de la causa que no existió consentimiento de la dueña del inmueble para efectuar mejora alguna, y que además, no consta ni la fecha ni la entidad de aquellas, no es posible acoger las alegaciones de la recurrente en dicho ítem.

Noveno: Que, en consecuencia, habiéndose descartado la totalidad de los capítulos de casación, el presente recurso será rechazado.

Y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia de fecha seis de junio de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Coyhaique.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Simpértigue.

Rol N° 25.195-2024.

Pronunciado por la Tercera Sala de esta Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Sra. Adelita Ravanales A. Sr. Diego Simpértigue L. y Sr. Roberto Contreras O.(s) y por los Abogados Integrantes Sr. José Valdivia O. y Sr.

HHYXBXTXPPS

Álvaro Vidal O. No firman, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, el Ministro Sr. Simpértigue por haber cesado en funciones y el Abogado Integrante Sr. Vidal por no encontrarse disponible su dispositivo electrónico de firma.

ADELITA INES RAVANALES ARRIAGADA
MINISTRA
Fecha: 10/03/2026 16:42:55

ROBERTO IGNACIO CONTRERAS OLIVARES
MINISTRO(S)
Fecha: 10/03/2026 16:42:56

JOSE MIGUEL VALDIVIA OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 10/03/2026 16:42:57

HHYXBXTXPPS

En Santiago, a diez de marzo de dos mil veintiséis, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

HHYXBXTXPPS