Coyhaique, diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En lo principal de la presentación de folio 1, de fecha 26 de junio del año 2020, comparece don Jaime Roberto Pereira Soto, abogado, domiciliado en calle [redacted] comuna de Coyhaique, mandatario judicial de doña [redacted], comerciante, domiciliada en Caleta Tortel, [redacted], comuna de Tortel, quien deduce demanda en juicio de hacienda en contra del Fisco de Chile, representado para estos efectos por el Consejo de Defensa del Estado a través de su Procurador Fiscal en Coyhaique, don Alejandro Castro Leiva, abogado, ambos domiciliado en calle Prat N°564, de esta ciudad, solicitando, en definitiva, se condene al demandado a pagar el costo de las mejoras útiles hechas por su representada en el predio arrendado a Bienes Nacionales que ascienden en la suma de $80.000.000, o la suma mayor o menor que proceda de acuerdo al mérito de autos, más intereses desde que la sentencia definitiva quede firme y ejecutoriada o cause ejecutoria, con costas.

Fundamenta exponiendo que la Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, mediante Resolución Exenta N° E-2556, de fecha 9 de marzo del año 2018, dio en arrendamiento a su representada a contar del 1 de abril de esa misma anualidad, y por cinco años, el inmueble fiscal de una superficie de 5000 metros cuadrados, Rol 100-20, inscrito a nombre del Fisco de Chile, a fojas 2, N°2, del Registro de Propiedad del año 1980, del Conservador de Bienes Raíces de Cochrane, individualizado en el plano N°110202, cuyos deslindes son: NORTE: Franja fiscal de protección de 6 metros de ancho en línea recta imaginaria, comprendida entre los vértices A-B; ESTE: Terrenos fiscales en línea imaginaria, comprendida entre los vértices B-C; SUR: Terrenos fiscales en línea recta imaginaria, comprendida entre los vértices C-D; OESTE: Camino público Ruta X-904 de Cochrane a Tortel en línea quebrada imaginaria, comprendida entre los vértices D-A.

Explica que, previamente, su representada junto a su marido tenían un permiso de ocupación del retazo desde el año1999, estabilizando el terreno con ripio, realizando trabajos de drenaje, ya que era un suelo mallinoso, construyendo allí un galpón para instalar un negocio. Indica que en el año 2012 su representada enviuda, y continuó los trámites por sí

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

Código: XMKFXKXPEXM

misma, a fin de que se le asignara el dominio del retazo, lo que no logró, no obstante que se mantuvo ocupándolo. Agrega que se le pidió como alternativa que presentara un proyecto que justificara un contrato con Bienes Nacionales, desarrollándolo en el contexto turístico, consistentes en una discoteque bar y cocina, el cual fue aprobado por la Seremi de Bienes Nacionales, Región de Aysén, construyendo una sala de baile de madera, cocina totalmente equipada, barra de bar, bodegas, estabilizado de terreno, agua potable, fosas sépticas, servicios higiénicos, alcantarillado y luz eléctrica, con una inversión total que bordeó los ochenta millones de pesos.

Hace presente que luego, arribó a Caleta Tortel la empresa ICAFAL S.A., para ejecutar el proyecto de obra pública denominado "Construcción Alcantarillado y Tratamiento de Aguas Servidas en Caleta Tortel", financiado por el Gobierno Regional de Aysén, por un monto de $8.223.438.603, interesándose la constructora en el predio arrendado por su representada, razón por la que representantes de la empresa se acercaron a ella para pedirle que les autorizara a ocupar el predio, al igual que sus instalaciones e implementos, porque en Caleta Tortel no habían encontrado un recinto donde instalarse para su funcionamiento, especialmente para desarrollar la parte administrativa, bodegas, casinos y cocina. Fue así como el 26 de noviembre del año 2018 su representada e ICAFAL S.A, celebraron un convenio por escrito en virtud del cual la empresa se obligaba a una reparación estructural y regularizaciones sanitarias de las edificaciones, especialmente de la sala de baile, las que se detallaron en un listado anexo al convenio, con duración de un año.

Manifiesta que todo se desarrollaba en forma normal, pero, sorpresivamente, el 28 de noviembre del año 2018 concurre una fiscalizadora de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, quien documentó que ICAFAL S.A se encontraba en el recinto, informando al Seremi don Gabriel Emir Pérez Aros de la supuesta irregularidad, dirigiendo este último, el día 1 de febrero del año 2019, un oficio a doña [redacted], exigiéndole que ponga término al convenio con ICAFAL S.A. en el plazo de 30 días, imputándole un supuesto incumplimiento que nunca existió, agregando que las mejoras debían ser autorizada por medio de resolución de Bienes Nacionales.

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

Código: XMKFXKXPEXM

Indica la actora que el terreno de Bienes Nacionales era baldío, sin ningún tipo de adelantos, por lo que en su estado original era imposible desarrollar una actividad turística, siendo necesario para ello asentar el suelo mallinoso, hacer edificaciones, instalaciones para el suministro de luz eléctrica, agua potable, sistema de alcantarillado y otros.

Aduce que el Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, dicta la Resolución N°261, de fecha 7 de junio del año 2019, mediante la cual pone término al contrato de arriendo del mencionado bien raíz, y le otorga a su parte un plazo de 30 días para restituir el inmueble, contados desde la notificación administrativa de la resolución, a sabiendas que ello era imposible, por las edificaciones existentes en el lugar, el cual seguía siendo ocupado por ICAFAL S.A.

Atendido lo señalado y estimando que la resolución antes referida era del todo ilegal, su representada presentó con fecha 1 de julio del año 2019 un reclamo administrativo para que se revocara la misma, y a la vez, con anterioridad, es decir, el 25 de junio de ese mismo año, notificó el término del convenio a ICAFAL S.A. por incumplimiento, actuando como ministro de fe el Notario Público de la comuna de Cochrane.

Sostiene que con fecha 25 de noviembre del año 2019, el Seremi mencionado resolvió el reclamo, rechazándolo, y elevó los antecedentes al Ministro de Bienes Nacionales, para que resolviera el recurso jerárquico interpuesto subsidiariamente.

Refiere que en el intertanto, con fecha 30 de agosto del año 2019, el Seremi de Bienes Nacionales dictó la resolución exenta N°E-33263, mediante la cual arrendó el mismo predio a ICAFAL S.A., por el plazo de dos años a contar del 1 de septiembre de esa misma anualidad, para destinarlo única y exclusivamente a instalaciones temporales de almacenamiento de materiales de construcción, sin embargo, sostiene que el arriendo lo fue también para que se usen abusivamente todas las instalaciones del predio, que pertenecen a doña [redacted]. Agrega como hecho relevante que el Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, sabía muy bien que ICAFAL S.A. no estaba cumpliendo el arriendo con el Estado, por cuanto usa el predio arrendado en la forma ante dicha; sin embargo, se desentiende y no fiscaliza tal situación, demostrando que hubo un concierto previo entre el ex seremi de Bienes Nacionales, don Gabriel Emir Pérez, y la empresa

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

Código: XMKFXKXPEXM

nombrada, para terminar anticipadamente el arriendo con la señora [redacted], utilizándose como excusa un supuesto incumplimiento de su representada, para luego arrendar el predio con todas las instalaciones y muebles de la actora.

Reitera que la demandante estabilizó el suelo para poder edificar y tener un estacionamiento para los turistas y clientes, edificando una sala grande en madera de ciprés para unas 300 personas, de 18 metros de largo por unos 9 metros de ancho, aproximadamente, la cual sirve de pista de baile y comedores. Además hizo un bar con su respectiva barra, licoreras e instalaciones para copas y vasos; una cocina completamente equipada para la preparación de alimentos a vender en el mismo local para su consumo; dos servicios higiénicos, uno para mujeres y otro para varones; sumado a un quincho, una bodega y una leñera, contando todas estas edificaciones con instalaciones con luz eléctrica, gas licuado, agua potable y alcantarillado, requiriéndose para ello una inversión de más ochenta millones de pesos. Así, considera que como la inversión era alta y ya los recursos escaseaban, en el mes de noviembre del año 2019 - cuando arriba ICAFAL S.A. en Caleta Tortel - doña [redacted] vio la oportunidad de terminar y mejorar el proyecto en sus edificaciones e instalaciones y, a la vez, pagaría a la empresa con el uso provisorio de las instalaciones, por el plazo de un año contados desde el 26 de noviembre del año 2019, siendo obligación de la empresa citada hacer toda la reparación estructural y regularizaciones sanitarias del edificio, las que se detallaron en un anexo adjunto al contrato, y que comprendían la reparación de la instalación sanitaria (fosa séptica, tendido y drenaje), estabilización exterior para el paso del camión limpia fosa, reparación de la noria de agua; gas, calefón y casetas de protección; cerco exterior perimetral; afianzamiento de la estructura del edificio con pilares metálicos y empotrar en terreno duro, nivelación de pisos y aplomar muro; modificación de baños existentes, completarlos y agregar uno nuevo; mejoramiento de la instalación eléctrica; mejoramiento de la cocina, la confección de planos de la propiedad, del alcantarillado y de agua potable, y la obtención de una autorización de elaboración de alimentos a nombre de la doña [redacted]

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

Código: XMKFXKXPEXM

Finalmente, menciona que se interpuso un recurso de protección en contra del mencionado Seremi y de ICAFAL S.A., ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Coyhaique, tramitado en el rol de ingreso N°1047-2019, el que fue rechazado en primera instancia, sin perjuicio de las acciones ordinarias que correspondan, según la sentencia de la Ilustrísima Corte, el cual fue apelado por su parte, encontrándose el fallo pendiente ante la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, en el rol de ingreso N°39.514-2020, a la fecha de presentación de la demanda.

En cuanto al derecho, cita los artículos 44 inciso final, 909 inciso 2°, 1915 y 1936 del Código Civil, y el artículo 81 de la Ley Nº1939 sobre adquisición, administración y disposición de bienes del Estado.

En lo principal de la presentación de fecha 31 de julio del año 2020, a folio 5, comparece don Alejandro Castro Leiva, abogado Procurador Fiscal suplente de Coyhaique, contestando la acción deducida en autos, solicitando, en definitiva, acoger las excepciones, alegaciones o defensas opuestas, negando lugar a la demanda en todas sus partes, con costas.

Fundamenta su contestación controvirtiendo los hechos señalados en la demanda, aceptando solo aquellos que en definitiva resulten legalmente acreditados por la demandante, exponiendo, como alegaciones de fondo, que con fecha 11 de septiembre del año 2017, la demandante ingresó a la Seremi de Bienes Nacionales, un formulario de solicitud de arriendo por el inmueble fiscal ubicado en el sector Rincón Alto, comuna de Tortel, concediéndosele por un plazo de 5 años a contar del 11 de abril del año 2018. Agrega que con fecha 23 de noviembre de ese mismo año, funcionarios de la Seremi de Bines Nacionales, realizando una fiscalización de rutina, constataron que en el inmueble arrendado se almacenaban materiales de construcción, existía un conteiner y se ejecutaba la reparación y habilitación de una vivienda, junto a otras obras de implementación de servicios básicos de alcantarillado, las cuales eran realizadas por la empresa ICAFAL, administrada por don [redacted]. Expone que en dicha visita la demandante declaró haber celebrado un "convenio de mutua cooperación" con la empresa antes referida, el cual fue remitido a la Seremi vía correo electrónico de fecha 6 de diciembre del año 2018, donde la actora entregaba el uso del inmueble y sus mejoras, por el periodo de un año, para la instalación de oficinas y bodegas de materiales, y la otra parte se comprometía a realizar

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

Código: XMKFXKXPEXM

reparaciones estructurales y regularizaciones sanitarias del edificio, de acuerdo con el listado que de ellas se adjuntaba al convenio.

Reseña que con fecha 1 de febrero del año 2019, por medio del Ord. N°163, se le informó a la demandante que la celebración del "convenio de mutua cooperación", implicaba un incumpliendo de las cláusulas expresadas en la Resolución Nº E-2556, de fecha 9 de marzo del año 2018, pues en concreto estaba contraviniendo: a) el numeral 10 de la parte resolutiva de la resolución E-2556 y que dice relación con las "*Mejoras Útiles*", en cuanto estas solo se podían realizar en el inmueble arrendado, CON LA AUTORIZACIÓN EXPRESA del Secretario Regional Ministerial de Bienes Nacionales y en la medida que sean coherentes con el objeto TRANSITORIO que motiva el contrato de arriendo, y b) el numeral 2 de la parte resolutiva de la resolución E-2556, que dice relación con el destino del inmueble arrendado, y que indica que éste será destinado única y exclusivamente para instalaciones relacionadas al turismo y lo indicado en la postulación.

Conforme a lo señalado y a fin de no aplicar la causal de término anticipado del contrato, manifiesta que se le otorgó a la actora un plazo de 20 días para poner fin al convenio celebrado con el administrador de la obra de la empresa ICAFAL, debiendo retirar los materiales, instalaciones e insumos ajenos a los fines para lo cual fue arrendado el inmueble. Precisa que transcurrido el plazo antes indicado, y ante la nula respuesta de la demandante, se dispuso por medio de Resolución Exenta Nº261, de fecha 7 de junio del año 2019, el término anticipado al contrato de arrendamiento del bien fiscal, solicitándose la restitución del inmueble en un plazo de 30 días a contar de la notificación de dicha resolución, la cual se realizó mediante ORD. Nº1107, de fecha 11 de junio del año 2019. Luego, por medio de Resolución Exenta Nº577-2019, de 25 de noviembre del año 2019, se resolvió un reclamo que presentó la parte demandante en contra de la misma, negándolo, siendo elevando por medio de ORD. Nº2348-2019, para conocimiento y resolución del Subsecretario de Bienes Nacionales, quien finalmente no dio lugar al recurso jerárquico por inadmisible, según consta en la Resolución Exenta Nº485, de 8 de junio del año 2020.

En este contexto, la demandada opone la excepción perentoria de improcedencia de la acción incoada, exponiendo que en relación a lo

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

Código: XMKFXKXPEXM

señalado en la demanda, para determinar si su representado se encuentra obligado a reembolsar el valor de las mejoras útiles que pretende la arrendadora, se deben primeramente establecer una serie de presupuestos de hecho y de derecho, resultando necesario revisar, primeramente, la regla contractual y la normativa atingente al caso, específicamente, el artículo 1915 del Código Civil, en relación al artículo 1923 del mismo cuerpo legal y el artículo 66 del Decreto Ley N°1939 de 1977, que en lo pertinente estipula: "El uso y goce de bienes del Estado solo se concederá a particulares mediante los respectivos contratos de arrendamiento […]" "Estos contratos se regirán especialmente por lo dispuesto en esta ley".

Precisa que este tipo de contratos se rige por lo preceptuado en el párrafo III "Del Arrendamiento", del Decreto Ley N°1939, artículos 68, 78 y 81; lo establecido en Libro IV, Título XXVI, párrafo II "De las obligaciones del arrendador en el Arrendamiento de cosas", específicamente el artículo 1936 del mismo cuerpo legal; por las cláusulas contenidas en la Resolución Exenta N°E-2556 de la Seremi de Bienes Nacionales, por la cual se concede el arrendamiento de la propiedad fiscal a la demandante, que en su resuelvo N°10 referido a las "Mejoras Útiles", señala: "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 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"; y por lo indicado en la Resolución Exenta N°261, de 7 de junio del año 2019, dictada por la Seremi de Bienes Nacionales, por la cual se pone término al arrendamiento de la propiedad fiscal materia de autos, y otorga a la demandante un plazo de 30 días a contar de la notificación de la resolución para restituir el inmueble fiscal.

En cuanto a las supuestas instalaciones que se señalan como mejoras útiles, hace presente que en la demanda se señalan como supuestas infraestructuras existentes en el lugar, las siguientes: a) una sala grande de madera de 18 metros de largo por 9 metros de ancho, b) adherida a la anterior una cocina (sin identificar materialidad ni

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

Código: XMKFXKXPEXM

dimensiones), c) dos baños, d) un quincho, e) una bodega y f) una leñera. Respecto de estos 4 últimos hace presente que la parte demandante no identificar materialidad, dimensiones ni ubicación. Agrega que más allá de negar la existencia de la referida infraestructura por no haberse autorizado expresamente su construcción por parte de la Seremi de Bienes Nacionales, en los términos precisos que se señalaron en el contrato, de la simple lectura del libelo pretensor se advierte su vaguedad que torna en inverosímil la pretensión. En efecto, argumenta que la actora esgrime que el valor de las infraestructuras asciende a $80.000.000, sin especificar el valor singular de cada una, ni señalar materialidad u otro antecedente que permita justificar el monto pretendido, incumpliéndose la exigencia que hace posible el pago de dichas mejoras útiles, conforme al artículo 1936 del Código Civil, el cual requiere establecer lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

Asimismo, reitera que las infraestructuras reclamadas no se autorizaron por resolución expresa de la Seremi de Bienes Nacionales, tal como lo exigía el contrato, y tampoco cuentan con los permisos de edificación pertinentes, por lo que conforme lo dispone el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, aquellas no pueden ser habitadas o destinadas a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total, y tornan en infractora de la Ley General de Urbanismo y Construcción a la demandante.

De lo anterior, concluye que de existir las referidas instalaciones que la demandante alega como “mejoras útiles”, ellas no pasarían de ser para estos efectos simples materiales de construcción, los que deben ser retirados del terreno fiscal por su propietario y en nada aportan al valor venal de la propiedad. Más aún, señala que representan una pérdida económica para el Fisco, en la medida que deba retirarlos a su costo.

Por otra parte, sostiene que la ausencia de un permiso de edificación deviene en incertidumbre en relación con la época en la cual se realizaron tales instalaciones, máxime si la Resolución E-2556 que concede el arrendamiento, establece en su resuelvo N°3 que no se hace necesaria su entrega material, no pudiéndose establecer con certeza si las referidas mejoras se encontraban con anterioridad al arrendamiento en el inmueble fiscal, y si fueron o no realizadas por la parte demandante. A su vez, señala que si ha sido la demandante las que las realizó, pero con anterioridad al

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

Código: XMKFXKXPEXM

contrato de arriendo, es dable afirmar que lo habría hecho en calidad de ocupante ilegal, situación que igualmente haría improcedente la pretensión de que se le reembolse el valor de las referidas mejoras.

En conclusión, estima que de los hechos expuestos se puede establecer en forma indubitada que la acción incoada es improcedente, por cuanto su representado nunca asumió - ni contractual ni legalmente - la obligación de reembolsar las "mejoras útiles" que pudieren realizarse por la arrendataria y, además, las referidas en la demanda no son tales, por cuanto no existe ningún antecedente administrativo que dé cuenta que la demandante solicitó en alguna oportunidad alguna autorización para su ejecución y tampoco figura alguna resolución expresa de la Seremi para ello.

En este sentido, invoca el artículo 1936 del Código Civil, el cual señala que el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas. Así las cosas, considera que a lo único a lo que tiene derecho la demandante es a retirar los materiales que conforman las instalaciones, en la medida que no causen un detrimento al inmueble fiscal. A su vez, refiere que la demanda es inverosímil en la determinación del valor de las supuestas mejoras útiles que pretende le sean reembolsadas, pues no aporta ningún antecedente que justifique el monto pretendido.

A continuación discurre sobre sus alegaciones y defensas, diciendo que el contrato de arrendamiento del bien fiscal se encuentra terminado, por resolución administrativa que se encuentra firme y ejecutoriada.

Añade que el Decreto Ley Nº1939, en su carácter de norma especial y preferente para la Administración, dispone una modalidad de perfeccionamiento especialísima para los contratos de arrendamiento celebrados entre el Fisco y los particulares, y en este caso, no consta en el expediente administrativo que la demandante formulara reparos a la Resolución E-2556, de fecha 9 de marzo del año 2018, que concede el arrendamiento del predio fiscal, por lo que el contrato se perfeccionó, y en tal sentido, sus cláusulas se hacían aplicables a las partes contratantes sin ningún tipo de prevención, resultando relevante lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil.

Explica que no es efectivo que el Fisco no permitiera el retiro de los materiales con los que habría construido la demandante en el inmueble

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

Código: XMKFXKXPEXM

fiscal, puesto que por medio de la resolución que puso término al arrendamiento, se le dio un plazo de 30 días para restituir el inmueble, periodo en el cual la arrendataria estaba facultada para retirar los materiales que dicen relación con las instalaciones introducidas, de conformidad al artículo 81 del Decreto Ley Nº1939 de 1977, que indica: "Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 71 y 73, terminado el arrendamiento y no existiendo prestaciones a cargo del arrendatario, este podrá´ llevarse los materiales concernientes a las mejoras que realizo´, siempre que pueda separarlos sin detrimento del bien raíz materia del arrendamiento y que lo haga dentro del plazo que se le fije".

Considera que lo anterior resulta lógico, por cuanto el contrato de arrendamiento tiene una duración definida, que en el caso que nos convoca era de 5 años, y a su vez, conforme al propio contrato, las únicas obras que podían realizarse en inmueble eran las orientadas al turismo, y cualquier otra instalación solo podía realizarse en la medida que contara con la autorización expresa de la Seremi de Bienes Nacionales, siempre que tales mejoras fueran coherentes con el objeto transitorio que motivó el contrato de arriendo, resultando incomprensible que se permitiera para un contrato de 5 años, con una finalidad clara y determinada, que se realizarán estructuras de carácter permanente, que implicarán mejoras útiles imposibles de retirar.

Finalmente, y no obstante reiterar la improcedencia del monto demandado, hace presente en torno a los intereses que se solicitan, que ellos sólo podrían tener por finalidad resarcir a la demandante del retardo o mora en el cumplimiento o pago de una obligación cierta y líquida o liquidable, la cual en el caso de autos no existe, y que ellos sólo procederían en el caso que la sentencia que se dicte en la causa acoja la demanda y establezca esa obligación, debiéndose desde que el fallo se encuentre firme o ejecutoriado, por así establecerlo expresamente el artículo 1551 del Código Civil.

Con fecha 11 de agosto del año 2020, a folio 10, la parte demandante evacúa el trámite de réplica, ratificando la demanda en todas y cada una de sus partes, añadiendo que su representada jamás estuvo ilegalmente en el predio, pues su ocupación siempre fue conocida por el Fisco, enfatizando que la propia autoridad le alentaba a permanecer en dicho lugar, asegurándole que si no se vendía el terreno

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

Código: XMKFXKXPEXM

sería arrendado. Por ello es que su representada construyó la edificación descrita en el libelo, dotándola de servicios básicos para destinarlo a la actividad turística.

En este sentido, indica que una vez terminado el contrato de arriendo de forma unilateral por la demandada, no le dio plazo a la actora para retirar las mejoras útiles, inmuebles por adherencia (SIC) y por destinación, tampoco ofreció reembolsos por ellos, acusando que dicha práctica tuvo por finalidad arrendar el predio con todas sus instalaciones a ICAFAL S.A., obteniendo un lucro indebido.

Así, señala que la demandante, en un acto legítimo y desesperado, intentó recuperar parte de los suyo, siendo expulsada en forma prepotente por el Jefe de ICAFAL en Caleta Tortel, don Robinson Eduardo Ojeda Hernández, quien además la denunció como autora del delito de amenazas, por decirle su representada que debían desalojar el lugar, en la creencia que todavía Bienes Nacionales no había arrendado el terreno a otra persona.

Concluye diciendo que resulta inoficioso argumentar, como lo hace la demandada en su contestación, en torno a la Ley General de Urbanismo y Construcción, pues el arriendo recayó en un predio que a simple vista resulta rural.

Con fecha 21 de agosto del año 2020, **a folio 12,** la parte demandada evacúa el trámite de dúplica, solicitando se tengan por reproducidos todos los fundamentos contenidos en el escrito de contestación de la demanda.

A continuación, señala que le resulta curiosa la precariedad argumentativa que se advierte en el escrito de réplica, en el que la demandante se limita únicamente a intentar controvertir las alegaciones contenidas en la contestación realizada por su parte, sin realizar un desarrollo argumentativo que se condiga con el propósito que dicha etapa de discusión tiene en el procedimiento, cual es, ampliar, adicionar o modificar las acciones o excepciones.

Asimismo, advierte que la comprensión lectora de la contraria cedió ante su deseo de obtener un resultado favorable en este proceso, toda vez que intenta, de manera burda, descontextualizar las alegaciones formuladas en la contestación de la demanda, como un afán injurioso al señalar afirmaciones sin sustento alguno.

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

Código: XMKFXKXPEXM

Expone que de la demanda y de la réplica, se advierte que el sustento base en el que se fundamenta la acción indemnizatoria, se encuentra en la creencia personal de la demandante que meras declaraciones - desprovistas de todo sustento y plausibilidad - constituyen derecho, desconociendo completamente que la acción incoada es improcedente al existir norma legal y contractual expresa que exime a su representada del pago de mejoras útiles, que por lo demás no son tales, por cuanto no fueron autorizadas en los términos precisos que se señaló en el contrato y no cuentan con permiso de construcción ni de recepción final, por lo que, por aplicación de la Ley de Urbanismo y Construcción, no pueden ser habitadas o destinadas a uso alguno. Además, el monto cuyo reembolso se solicita es inexistente, atendida la vaguedad en su formulación y la ausencia de causa que lo sustenta.

Dice que en el escrito de contestación se controvirtió la relación de los hechos realizada por la demandante, en un pormenorizado relato de los mismos, atendida la confusión evidente que se advertía en la demanda, mientras que en el escrito de réplica, se insiste en las temerarias e infundadas afirmaciones.

Especifica que en los puntos 1º, 2º y 3º de la réplica, se advierte un reconocimiento de la parte demandante en orden a haber ocupado ilegalmente - en los términos del artículo 19 inciso 2º del D. L. Nº 1939 - el inmueble fiscal materia de autos. Lo anterior, implica una confesión por parte de la actora, en cuanto a haber ocupado el terreno fiscal, antes de haber obtenido su arriendo, periodo en el cual habría realizado construcciones y mejoras que nadie le autorizó. Ahonda este punto señalando que las meras declaraciones en orden a que la Autoridad Administrativa le permitió por mera tolerancia ocupar el terreno fiscal, carecen de plausibilidad y verosimilitud, y en nada desvirtúan el hecho de que tal ocupación fue ilegal, por cuanto no estuvo precedida de "autorización, concesión o contrato", reforzándose la improcedencia de la acción deducida, por cuanto las edificaciones cuyo valor pretende le sea restituido a título de mejoras útiles, son obras que ni siquiera fueron realizadas durante el periodo en que aquella arrendó el inmueble fiscal.

Expone que tampoco es efectivo que no se le haya dado plazo para retirar los materiales del terreno, pues le fueron concedidos 30 días para restituir el inmueble, periodo en el cual la arrendataria estaba facultada

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

Código: XMKFXKXPEXM

para retirar los materiales que dicen relación con las instalaciones realizadas.

En cuanto a las imputaciones injuriosas que afirma la demandante, en orden a que hubo "concierto para el fraude" entre el ex SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén y los representantes de la empresa ICAFAL, dice que no pasan de ser meras afirmaciones temerarias, sin plausibilidad, carentes de fundamento y antecedentes, por lo que no puede hacerse cargo de ellas de manera seria y responsable. Lo mismo ocurre con las aseveraciones realizadas en el punto 6º de la réplica, por cuanto son meras afirmaciones desprovistas de antecedentes que las hagan verosímiles, y están referidas a supuestos hechos cometidos por el "Jefe de ICAFAL en Caleta Tortel", empresa e individuo que no forman parte de este juicio, y respecto de los cuales no tiene representación judicial alguna.

Por último, y en relación con el punto 7º de la réplica, solo señala que sería conveniente que el demandante leyera el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

Con fecha 30 de octubre del año 2020, a folio 16, se recibió la causa a prueba, por existir hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

Con fecha 25 de julio del presente año, a folio 66, se citó a las partes a oír sentencia.

Con fecha 3 de octubre del año 2023, a folio 67, se decretó como medida para mejor resolver oficiar a la Secretaría Regional de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, a fin de que informara el estado del contrato de arrendamiento suscrito entre la partes.

Con fecha 3 de noviembre del corriente, a folio 71, se tuvo por cumplida la medida para mejor resolver antes señalada, rigiendo a contar de esa fecha la citación a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

EN CUANTO A LAS TACHAS.

PRIMERO: Que en audiencia de 8 de abril del año 2022, el apoderado de la demandante tachó a los testigos presentados por la parte demandada, don [redacted], doña [redacted] y don [redacted], por la causal establecida en el artículo 358 N°5 del Código de Enjuiciamiento Civil, fundada en que los deponentes han manifestado ser funcionarios públicos a contrata de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de

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

Código: XMKFXKXPEXM

Aysén, debiendo declararse sus inhabilidades para testificar, y en caso de hacerlo, se les reste mérito probatorio a lo que señalen.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado conferido en la audiencia, el Fisco de Chile solicitó el rechazo de las tachas opuestas, atendido que los testigos han declarado tener la calidad jurídica de funcionarios públicos a contrata, por lo que se encuentran regidos y amparados por el Estatuto Administrativo, el cual garantiza plena imparcialidad para declarar en juicio. En este sentido, esgrime que tanto las atribuciones, remuneraciones, deberes y permanencia en sus cargos, depende absolutamente de la Ley.

TERCERO: Que no se encuentra discutido que los deponentes cuya imparcialidad se cuestiona, son funcionarios públicos.

Al efecto, cabe entonces tener presente lo señalado en el artículo 89 del Estatuto Administrativo, que estatuye: "todo funcionario tendrá derecho a gozar de estabilidad en el empleo (…)", siendo éste el denominado "derecho a la función", que implica que el funcionario, legalmente investido, permanece en su cargo y lo desempeña de acuerdo a los principios que rigen el empleo público. Este derecho perdura mientras no concurra alguna causal de cesación de funciones de las señaladas en el artículo 146 del Estatuto Administrativo, disposición complementada por el artículo 45 inciso primero del texto refundido de la Ley de Bases Generales de la Administración del Estado. (BERMÚDEZ Soto, Jorge, "Derecho Administrativo General", 3era edición actualizada, Thomson Reuters, Santiago, 2014, Pág. 458).

Por lo anterior, resulta forzoso concluir que el empleo del funcionario público goza de ciertas garantías y protecciones y, en consecuencia, no hay riesgo que su independencia se vea socavada en razón de las declaraciones que presten, razón por la cual las tachas deducidas serán desestimadas, conforme se resolverá.

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN PERENTORIA DE IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN INCOADA.

CUARTO: Que la parte demandada Fisco de Chile, ha deducido la excepción perentoria de improcedencia de la acción incoada, arguyendo que en estos autos se ha demandado el cobro de pesos por supuestas mejoras útiles realizadas por la arrendataria en el terreno fiscal, y que por el hecho de encontrarse terminado el referido contrato de arrendamiento, surgiría el deber de su parte de pagar dicho reembolso. Sin

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

Código: XMKFXKXPEXM

embargo, estima que para determinar esto último, primeramente se deben establecer una serie de presupuestos de hecho, para luego realizar el análisis de la regla contractual y otras normas que rigen a este tipo de contratos, las cuáles cita, transcribe y explica.

QUINTO: Que la excepción hecha valer por el demandado se basa, en su esencia, en alegaciones que están íntimamente relacionadas con los requisitos de la acción deducida, razón por la que será conocida mediante el análisis de fondo que se realizará en los motivos siguientes.

EN CUANTO AL FONDO.

SEXTO: Que a folio 1 comparece don Jaime Roberto Pereira Soto, abogado y mandatario judicial de doña [redacted], quien deduce demanda en juicio de hacienda en contra del Fisco de Chile, representado para estos efectos por el Consejo de Defensa del Estado a través de su Procurador Fiscal (S) en Coyhaique, don Alejandro Castro Leiva, abogado, solicitando, en definitiva, se condene al demandado a pagar el costo de las mejoras útiles hechas por su representada en el predio arrendado al Ministerio de Bienes Nacionales, que ascienden en la cantidad de $80.000.000, o la suma mayor o menor que proceda de acuerdo al mérito de autos, más intereses desde que la sentencia definitiva quede firme y ejecutoriada o cause ejecutoria, con costas.

SÉPTIMO: Que el demandado contestó la demanda solicitando su rechazo, de acuerdo a los fundamentos vertidos en la parte expositiva de este fallo.

OCTAVO: Que la parte demandante, a fin de acreditar los hechos en que funda su acción, allegó al proceso las siguientes probanzas:

I.- Documental.

Acompañada a folio 1, conjuntamente con la demanda:

1. Resolución Exenta E-2556, de fecha 9 de marzo del año 2018, dictada por el Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, mediante la cual se concede en arrendamiento el predio singularizado en esta demanda.

2. Copia de la Resolución Exenta de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, N°261, de fecha 7 de junio del año 2019, mediante la cual se da término al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

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

Código: XMKFXKXPEXM

3. Copia de la Resolución Exenta E-33263, de 30 de agosto del año 2019, dictada por la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, mediante la cual se concede en arriendo a la empresa ICAFAL S.A., el inmueble de propiedad del Fisco.

Acompañados a folio 38:

4. Recurso de Protección, ingreso N°1047-2019, de la Iltma. Corte de Apelaciones de Coyhaique, deducido por doña [redacted] en contra de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén y de la empresa ICAFAL S.A.

5. Certificado suscrito por don Héctor Fernando Cáceres Hube, Notario Público de Cochrane, de fecha 25 de junio del año 2019, mediante el que se entrega y notifica el aviso de término de contrato a la demandante.

6. Copia del informe de la recurrida de protección, Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén, en autos caratulados "[redacted] con Bienes Nacionales e Icafal S.A.", ingreso N°1047-2019, de la Iltma. Corte de Apelaciones de Coyhaique.

7. Copia del informe evacuado por la recurrida de protección, empresa ICAFAL S.A., en autos caratulados "[redacted] con Bienes Nacionales e Icafal S.A.", rol 1047-2019, de la Iltma. Corte de Apelaciones de Coyhaique.

Acompañados a folio 39:

8. Copia del fallo dictado en el ingreso N°1047-2019, con fecha 12 de marzo del año 2020, pronunciado por la Iltma. Corte de Apelaciones de Coyhaique, que rechazó el recurso de protección deducido por doña [redacted] en contra de la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén y de la empresa ICAFAL S.A.

9. Copia del fallo dictado por la Excma. Corte Suprema, con fecha 10 de diciembre del año 2020, que revocó la sentencia pronunciada por la Iltma. Corte de Apelaciones de Coyhaique referida en el punto anterior, y mediante el cual se dejó sin efecto las Resoluciones Exentas Nº261, de fecha 7 de junio del año 2019, que puso término al contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio; Nº557, de 25 de noviembre del año 2019, que rechazó el recurso de reclamación deducido por la actora; y Nº E-332263, de fecha 30 de agosto del año 2019, por la

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

Código: XMKFXKXPEXM

que la Seremi de Bienes Nacionales de la Región de Aysén arrendó la propiedad antes arrendada a la actora, a la empresa ICAFAL.

II.- Testimonial

Declararon a folios 46 y 48, previo juramento de rigor, los siguientes testigos:

1.- Doña [redacted], en audiencia de 6 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló, respecto del punto de prueba N°1, que tiene conocimiento del arriendo del inmueble sub lite, pactado el año 2019 entre doña [redacted] y el SEREMI don Gabriel Pérez, así como del término del mismo, pues Bienes Nacionales lo sub arrendó (SIC) a la empresa ICAFAL, todo lo que le consta porque trabajó como administrativo.

Repreguntada de acuerdo a la minuta de puntos de prueba de folio 27, señala que le consta que la demandante ha estado por más de 20 años en dicho lugar, continuando la labor de su marido fallecido, quien intentó regularizar el arriendo de la propiedad, lográndolo el año 2019, cuando se pactó un arriendo por cinco años. Agrega que en este predio existen edificaciones, aclarando que en un principio había una bodega que hizo su difunto esposo, y actualmente hay un salón de eventos con cocina, bodega, y leñera, destinado a explotación turística, todo ello le consta porque trabajó en ese lugar cuando estuvo la empresa ICAFAL.

En cuanto a las instalaciones eléctricas, señala que las hizo don Iván Rojas, y que la actora instaló el agua y alcantarillado, ayudando bomberos a llenar el estanque de agua.

Enfatiza que el valor de dichas edificaciones considerando el valor por metro cuadrado, asciende a $80.000.000, lo que sabe porque su padre es carpintero, así como por la logística de la mano de obra y distancia. Añade en este punto que en el lugar existían servicios higiénicos.

2.- Don [redacted], en audiencia de 7 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló, respecto de los puntos de prueba N°1 y N°3, que la actora tenía su terreno hace bastante tiempo, sin embargo desconoce si se encontraba en arriendo. Repreguntado enfatiza que él trabajaba en la cocinería de dicho lugar, que se destinaría a discoteque, y se encontraba al ingreso de Caleta Tortel.

Por otro lado, al punto de prueba N°3, declara creer que el valor de lo que la actora ha construido en el inmueble sub lite asciende, a lo menos,

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

Código: XMKFXKXPEXM

a la suma de $80.000.000, teniendo en consideración los valores de los materiales, mano de obras y fletes, precisando que lo anterior le consta porque se dedica a la carpintería hace 18 años.

Repreguntado de acuerdo a la minuta de puntos de prueba de folio 27, señala que las instalaciones cuentan con luz eléctrica y alcantarillado, más no con agua potable.

Asimismo, ratifica que las construcciones son del año 2017, y desconoce quien construyó la discoteque, ya que su parte solo se encargó de la cocinería.

3.- Don [redacted], en audiencia de 7 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló, respecto del punto de prueba N°1, que en su calidad de concejal de Caleta Tortel, en el año 2018, tomó conocimiento sobre el acto administrativo de marras, ya que tenía contacto directo con el Seremi de Bienes Nacionales, a fin de colaborar con la comunidad y con el desarrollo individual de los pobladores.

Contrainterrogado, señala que desconoce si se encuentra vigente el acto administrativo.

Respecto del punto de prueba N°3, se realizan preguntas de la minuta agregada a folio 27, respondiendo que, efectivamente, existen edificaciones en el lugar, las que fueron realizadas por la señora [redacted] quien contrató a distintas personas para ello, precisando que ha estado dentro de dichas instalaciones. A propósito de esto, aclara que el terreno no tenía edificaciones hasta que llegó la señora [redacted], quien desarrolló un pub.

Sobre las características de las edificaciones, indica que se trata de construcciones hechas por maestros de la comuna, consistentes en fundaciones de ciprés, tingle de madera mañío y coihue, techo de zinc acanalado y revestimiento de madera de la zona ciprés de las Guaitecas, las que cuentan con luz eléctrica, agua potable y resolución sanitaria de alcantarillado.

Por otra parte, señala que no ha visto las facturas, pero de acuerdo a la realidad y materialidad de la comuna, la edificación actualmente superaría el monto de $50.000.000. Repreguntado, arguye que post pandemia, todos los materiales han subido de valor en un 42% aproximadamente, lo que le consta porque se encuentran en procesos de licitación pública para construir una sede vecinal comunitaria, la cual sería

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

Código: XMKFXKXPEXM

una edificación de similares características en otro sector de la comuna, y que bordea el monto de $108.000.000.

Finalmente, señala que actualmente es el alcalde de la comuna de Tortel, desde el 28 de junio del año 2021 y hasta el 6 de diciembre del año 2024, y anteriormente fue concejal municipal por 8 años.

4.- Don [redacted], en audiencia de 7 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló respecto del punto de prueba N°3, de acuerdo a la minuta de folio 27, que las construcciones emplazadas en el terreno se hicieron por petición de doña [redacted], y luego se realizaron algunas ampliaciones como un alero al costado de la casa y otras de mayor tamaño como bodegas y otro tipo de cosas, según él mismo pudo apreciar.

Precisa que según lo que la actora le ha comentado, su destinación sería un centro de eventos o discoteque, el que cuenta con luz eléctrica y agua, desconoce si tiene alcantarillado, todo lo que le consta porque él realizó la instalación eléctrica.

NOVENO: Por su parte, la demandada allegó al proceso los siguientes medios probatorios:

I.- Documental.

Acompañada a folio 25:

1. Ord. SE11 Nº163-2019, de 1 de febrero del año 2019, enviado por el SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén a la demandante. Materia: Convenio mutua colaboración entre la demandante y empresa ICAFAL.

2.- Informe de Fiscalización de inmueble rural, sector Rincón Alto, comuna de Tortel, de fecha 23 de noviembre del año 2018.

3.- Resolución Exenta NºE-2556, de 9 de marzo del año 2018, del SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén. Materia: Concede arrendamiento de propiedad fiscal materia de autos a la demandante.

4.- Resolución Exenta Nº261, de 7 de junio del año 2019, del SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén. Materia: Pone término al arrendamiento de propiedad fiscal materia de autos celebrado con la demandante.

5.- Reclamo administrativo deducido por la demandante en contra de la Resolución Exenta Nº261, de 7 de junio del año 2019.

6.- Resolución Exenta Nº557, de 25 de noviembre del año 2019, del SEREMI de Bienes Nacionales de Aysén. Materia: Resuelve reclamo administrativo deducido por la demandante en contra de la Resolución

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

Código: XMKFXKXPEXM

Exenta Nº261, de 7 de junio del año 2019, por la que se puso término al arrendamiento de propiedad fiscal materia de autos, celebrado con la demandante.

7.- Convenio mutua colaboración celebrado entre la demandante y la empresa ICAFAL, de fecha 26 de noviembre del año 2018.

II.- Testimonial.

Declararon a folio 59, previo juramento de rigor, los siguientes testigos:

1.- Don [redacted], en audiencia de 8 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló, respecto del punto de prueba N°1, que la Unidad jurídica es quien revisa los actos administrativos en el caso de los arriendos, asegurándose que se encuentren las estipulaciones del Decreto Ley 1939. Repreguntado responde que conoció el contrato de marras celebrado en el año 2018, y vigente a la fecha de su declaración, añadiendo que se pactaron prohibiciones relacionadas a no destinar el inmueble a otro objeto distinto del solicitado, a actividades que se encuentren fuera de la ley, o sean contrarias a la moral y las buenas costumbres, agregando, como ejemplo, la venta de bebidas alcohólicas, la entrega en cualquier forma de uso a terceros, y contar con los debidos permisos en caso de ampliaciones o mejoras, las que primero debían ser autorizadas por la Seremi de Bienes Nacionales, además de contar con los permisos de la Dirección de Obras Municipales o del MINVU.

Sobre esto último, indica que en la especie se había estipulado que toda mejora debía ser previamente autorizada por el Fisco de Chile mediante resolución, y en caso de no poder ser retirada, quedaría a beneficio fiscal, sin opción de reclamo.

Contrainterrogado, explica que las prohibiciones referidas son generales para todos los arrendatarios, pues son prohibiciones legales, agregando que el arriendo del inmueble se celebró sin mejoras y con fines turísticos, encontrándose vigente a dicha época, precisando que fue celebrado de dicha forma como aplicación de una política de desarrollo de la localidad.

En relación al punto de prueba N°2, declaró que el contrato se encuentra vigente a la fecha de su declaración, por lo que se debe cumplir con lo dispuesto mientras no esté terminado. Repreguntado, indica

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

Código: XMKFXKXPEXM

que lo anterior le consta porque el término pactado fue para el año 2023, y no existiría ninguna solicitud de término anticipado.

Sobre el punto de prueba N°3 , explica que no es efectivo, pues para introducir mejoras deben ser autorizadas previamente y el Fisco no tiene responsabilidad sobre indemnización alguna.

Repreguntado sobre si el Seremi de Bienes Nacionales autorizó a la actora a introducir mejoras útiles en el bien arrendado, respondió de manera negativa, lo que le consta porque dichas autorizaciones se practican mediante un acto administrativo formal y no existen autorizaciones tácitas o de palabra. Sobre el mismo punto, explica que la Seremi de Bienes Nacionales no ha solicitado ningún permiso de edificación ni se ha autorizado a doña [redacted] para solicitarlo, lo que le consta porque la unidad jurídica revisa si es factible o no autorizar a un tercero para tramitar los permisos, lo que en la especie no ocurrió.

Contrainterrogado, indicó conocer las mejoras útiles sobre las que declara, atendido que concurrió al terreno en cometidos los años 2018, 2019 y 2020, donde observó un galpón destinado a local de entretención, sin precisar a qué tipo de entretención se refiere, aclarando que no es fiscalizador para revisar en detalle las mejoras que pudieren existir, sin embargo, precisa que el galpón señalado parecía estar construido de madera, enfatizando que solo ingresó al inmueble para resguardarse de la lluvia, contestar unas preguntas de la actora, más no para revisar la instalación.

2.- Doña [redacted], en audiencia de fecha 8 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló que fue fiscalizadora en la Seremi de Bienes Nacionales de Aysén entre los años 2017 y 2021. Respecto del punto de prueba N°1, señala que conoce el contenido del contrato pues en su función de fiscalizadora tenía acceso a todos los expedientes relacionados con actos administrativos, precisando que en la especie se trata de un contrato de arrendamiento donde se utilizó un formato tipo que contiene antecedentes generales, individualización de las partes e inmueble, datos específicos sobre renta y objetivo, y cláusulas especiales, obligaciones y facultades de cada una de las partes.

Repreguntada sobre esto último, indica que de lo que recuerda del contenido de dichas cláusulas especiales, se encuentra el pago de las rentas, la solicitud de permisos, causales de término, y mejoras útiles de

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

Código: XMKFXKXPEXM

responsabilidad del arrendatario, previa autorización de la Seremi de Bienes Nacionales para implementarlas. Por otro lado, en cuanto al plazo del contrato, que fue otorgado el 2018 por 5 años, en consecuencia, caducaría el año 2023.

Contrainterrogada, reitera que el contrato de marras efectivamente se trata de un formato tipo que se utiliza para arrendamientos fiscales rurales y urbanos, tratándose en el caso sub lite de los primeros, y que se encuentra ubicado en la entrada norte de la localidad Caleta Tortel; asimismo, la superficie es de 5.000 metros cuadrados y el objetivo para el que se arrendó fue emplazar instalaciones con fines turísticos.

Sobre el punto de prueba N°2, indica que existe un contrato vigente entre las partes, y los compromisos cumplidos, remitiéndose a lo declarado respecto del punto N°1.

En relación al punto de prueba N°3, manifiesta que no hay una obligación de parte del servicio de realizar un reembolso, pues existe un contrato vigente, además de no existir permisos por parte de la Seremi para las mejoras útiles, ni antecedentes para realizarlas.

Repreguntada, indica que Seremi de Bienes Nacionales no ha autorizado a la señora [redacted] a realizar mejoras, lo que le consta porque revisado el expediente no existen solicitudes de la arrendataria ni pronunciamiento de los servicios que otorgan los permisos, además de haberlo corroborado con la Unidad Jurídica de la demandada. Sobre lo mismo, enfatiza que ante el demandado no se ha solicitado ningún permiso de edificación, ni se ha autorizado a la demandante a realizarla en su representación.

Contrainterrogada, indica que fiscalizó el inmueble en noviembre del año 2018, constatando el cierre perimetral, limpia y despeje de vegetación, conteiner y construcción de madera semi equipada, informando a través de una ficha de fiscalización donde se describe la ubicación del inmueble fiscal, su uso, y finalmente se realiza una recomendación, adjuntándose fotografías, añadiendo que en el caso sub lite recomendó mantener el arriendo vigente y retomar el objetivo para el que fue arrendado. Sobre ello indica desconocer si fue agregado al expediente administrativo, pero hace hincapié en que todas las fichas de fiscalización tienen un identificador que está vinculado al inmueble

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

Código: XMKFXKXPEXM

fiscalizado, añadiendo que dicho expediente fue revisado en los años 2018 y 2020.

3.- Don [redacted], en audiencia de fecha 8 de abril del año 2022, quien en síntesis señaló que desde abril del año 2010 hasta principio de enero del año 2021, se desempeñó como encargado de la unidad de Bienes Nacionales y Fiscalización de la Seremi de esta ciudad, siendo su principal función la de administrar los inmuebles fiscales en el marco de los instrumentos dispuestos en el Decreto Ley 1939 del año 1977, tales como los arrendamientos. Aclara que las condiciones en que se entregan los arrendamientos son sobre estándares en términos generales y con cláusulas puntuales, dependiendo de la naturaleza de cada solicitud, describiendo latamente estas últimas.

Repreguntado, precisa que el contrato que unió a las partes era de 5 años, lo que le consta porque tenía copia digital del mismo y acceso al expediente de la señora [redacted], añadiendo que la convención contemplaba que cualquier mejora que se quisiera introducir, debía ser autorizada mediante acto administrativo expedido por la Seremi.

Contrainterrogado, explica que el arrendamiento se concedió para la implementación de una iniciativa turística, sin embargo desconoce si a dicha época hubiese una mejora no autorizada por el Fisco, precisando que éste corresponde a un inmueble rural, que se encuentra en el límite urbano de Caleta Tortel. Asimismo, indica que en el año 2018 el contrato se vio interrumpido por un hallazgo que hizo la fiscalizadora sobre quien ocupaba el inmueble, no recordando quien era, sin embargo, eso se superó encontrándose vigente el contrato a la fecha.

Al punto de prueba N°2, señala que las partes cumplieron con el contrato, salvo que desconoce si la Seremi dio alguna autorización para introducir mejoras, remitiéndose a lo declarado respecto del punto de prueba N°1.

En cuanto al punto de prueba N°3, refiere que las mejoras útiles no cuentan con autorización de la Seremi, ni con los permisos de edificación correspondientes para cualquier construcción, dado que dichos permisos son habitualmente solicitados y otorgados al propietario del inmueble.

Repreguntado, indica que lo anterior le consta por cuando se desempeñaba como encargado de Unidad, y era quien redactaba cualquier tipo de autorización o solicitud especial respecto de los

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

Código: XMKFXKXPEXM

inmuebles fiscales, añadiendo que también participó en la Unidad Jurídica, quien se encarga de la visación legal de los actos administrativos, por lo que en dicho contexto corroboró que no se ha emitido ningún acto de la administración en ese sentido. Por otro lado, señala que la Seremi no ha solicitado permiso de edificación, ni ha autorizado a doña [redacted] para ello.

Contrainterrogado, indica que las mejoras útiles introducidas son fosa sépticas, oficina, cocina, galpón, cercos, estabilización del terreno, entre otras, las que habría visto a través de fotografías e imágenes de google earth que fueron parte del proceso de fiscalización, agregando que no conoce el valor de las mejoras útiles, pues no se le ha requerido tasar bien fiscal alguno para los procesos de enajenación de la administración pública en la comuna de Tortel.

DÉCIMO: Del mérito de la prueba rendida, reseñada en los motivos precedentes, es posible dar por establecidos los siguientes hechos:

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 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."

Lo anterior consta en la Resolución Exenta N° E-2556, acompañada por ambas partes a folios 1 y 25 de la carpeta electrónica.

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, lo cual ha sido acreditado con el informe agregado como medida para mejor resolver, a folio 69 de autos, y las declaraciones prestadas por todos los testigos que comparecieron a declarar a este juicio.

UNDÉCIMO: Que la demanda se basa, en resumen, en que la actora realizó mejoras en el inmueble arrendado, arguyendo en su favor los artículos 909 inciso segundo y 1936 del Código Civil, y por los cuáles solicita el reembolso de los gastos en que incurrió por ello.

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

Código: XMKFXKXPEXM

Al respecto, cabe tener presente que conforme lo ha definido la doctrina, las impensas, expensas o mejoras, son los gastos hechos para una cosa, que pueden ser necesarias y no necesarias; las primeras se subdividen en ordinarias y extraordinarias, y las segundas, en útiles y voluptuarias (Arturo Alessandri, Manuel Somarriva y Antonio Vodanovic, "Tratado de los Derechos Reales", Tomo II, Editorial Jurídica, 2009, p. 297).

A continuación, los tratadistas señalan que las expensas necesarias son las que aseguran la conservación de la cosa, las que de no realizarse producen su deterioro, menoscabo o pérdida. Éstas pueden ser ordinarias y extraordinarias. Las ordinarias son los gastos más o menos periódicos que exige el uso natural de la cosa y que son indispensables para conservarla y cultivarla. Expensas extraordinarias son las que ocurren por una vez o por largos intervalos de tiempo, y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa (Alessandri et al, op. cit., p. 297). Estas expensas pueden referirse a obras materiales permanentes o a obras inmateriales. Las obras permanentes, que el Código también llama obras o refacciones mayores, son expensas extraordinarias (Alessandri et al, op. cit., p. 297)

DUODÉCIMO: Que, en primer lugar, tratándose las obras realizadas por la actora de mejoras útiles introducidas al inmueble objeto del contrato, pues necesariamente han aumentado el valor venal del bien arrendado, consta que ellas fueron reguladas expresamente por las partes, según consta del resuelvo 10.- de la resolución Exenta N° E-2556, siendo dicha cláusula una ley para los contratantes, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil.

La norma contractual refiere, en lo pertinente, lo siguiente: *"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 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".*

DÉCIMO TERCERO: Asimismo, cabe tener presente lo establecido en el artículo 78 del Decreto Ley N°1939, que fija normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de Bienes del Estado, el cual indica**: "***No*

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

Código: XMKFXKXPEXM

podrán cederse o transferirse a título alguno los contratos de arrendamiento de bienes fiscales ni introducirse mejoras, ni transferirse las mismas sin autorización previa de la Dirección."

Finalmente, en concordancia con lo anterior, está lo preceptuado en el artículo 1936 del Código Civil, que establece que el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, si no ha consentido con la expresa condición de abonarlas. O sea, a contrario sensu, para que el arrendador se encuentre en situación de reembolsarlas, es menester la concurrencia copulativa de dos requisitos: a) que las haya consentido y b) que en forma expresa hubiere asumido la condición de pagarlas al arrendatario.

En el caso que nos convoca, ninguna de las circunstancias referidas fue acreditada por el actor, siendo de su cargo hacerlo, conforme a la regla del onus probandi establecida en el artículo 1698 del Código Civil. Por el contrario, consta de las declaraciones contestes dadas por los testigos presentados por la parte demandada, don [redacted], doña [redacted] y don [redacted], que las mejoras realizadas por la actora en el inmueble arrendado, nunca fueron autorizadas por la arrendadora.

Lo anterior llevará, en definitiva, al rechazo de la presente demanda, conforme se dirá en lo resolutivo de esta sentencia.

DÉCIMO CUARTO: A mayor abundamiento, consta del mérito del proceso que la demandante tampoco rindió prueba idónea para determinar el costo de las mejoras útiles introducidas, resultando del todo insuficiente la testimonial rendida por dicha parte, pues si bien los deponentes doña [redacted] y don [redacted] señalaron, en términos generales, que el valor de las edificaciones realizadas ascenderían a lo menos a $80.000.000, lo cierto es que no existen mayores respaldos objetivos que permitan atribuir un valor cierto a las obras realizadas.

Por lo demás, también existe indeterminación en cuánto a qué construcciones consideradas como mejoras útiles habrían sido ejecutadas durante la vigencia del contrato de arrendamiento y cuales fueron efectuadas con anterioridad a su celebración, lo cual es posible deducir tanto de los señalado en el libelo pretensor, en cuanto refiere a que algunas faenas fueron realizadas mientras la actora tuvo la condición de

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

Código: XMKFXKXPEXM

ocupante del terreno, como de lo declarado por la testigo doña [redacted], al indicar dicha deponente que la bodega que se encuentra en el lugar fue construida por el cónyuge de la actora, el cual, de acuerdo a lo señalado en la demanda, falleció antes de que las partes celebraras la referida convención.

DÉCIMO QUINTO: Que la restante prueba rendida y a la que no se ha hecho expresa referencia, en nada altera la decisión a la que se ha arribado, toda vez que apunta a circunstancias fácticas respecto de las cuales no existe discusión, o se refiere a hechos que no guardan directa relación con la Litis.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 909, 1545, 1698, 1935, 1936 y 1937 del Código Civil; y artículos 1, 144, 160, 170, 341, 346, 356, 358, 384, 426, y 428 del Código de Procedimiento Civil, SE DECLARA:

EN CUANTO A LAS TACHAS:

I.- Que, **SE RECHAZAN** las tachas deducidas por la parte demandante, en audiencia de 8 de abril del año 2022, contenida a folio 59 de autos, en contra de los testigos presentados por la parte demandada, don [redacted], doña [redacted] y don [redacted].

EN CUANTO AL FONDO:

II.- Que, **SE RECHAZA** la demanda deducida en juicio de hacienda, a lo principal de la presentación de folio 1 de fecha 26 de junio del año 2020, por don Jaime Roberto Pereira Soto, abogado, en calidad de mandatario judicial de doña [redacted], en contra del Fisco de Chile, todos ya individualizados.

III.- Que no se condena en costas a la parte demandante, por estimar que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Del rol C-1063-2020.

Pronunciada por doña Florentina Rosalía Rezuc Hernández, Juez Titular del Primer Juzgado de Letras de Coyhaique.

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

Código: XMKFXKXPEXM

Florentina Rosalía Jeannette Ivette Rezuc Hernández

Juez

PJUD

Diecinueve de diciembre de dos mil veintitrés
15:45 UTC-3