

"Que, en primer lugar, el actor funda su demanda de término anticipado del contrato de arrendamiento, en el hecho que gran parte de los predios arrendados al demandado, por su predecesora en el dominio, habían sido expropiados parcialmente, conforme a la normativa regulada en el Decreto Ley N° 2.186, para luego discurrir sobre la aplicación de las normas del Código Civil, en especial en el artículo 1960. En segundo término, el demandado contestando la demanda, no controvierte el hecho que los predios, en su gran parte, fueron expropiados, pero solo parcialmente.

Por lo cual no hay controversia, en torno al inmueble materia de arriendo, su naturaleza de predio rústico, el hecho de haberse visto afectado por expropiación, y que ésta abarcó gran parte de los terrenos arrendados.

El hecho de explicar en su contestación de la demanda de la existencia de pozos para extraer los derechos de aguas subterráneas, por lo cual el arriendo le sigue siendo útil, no es un hecho que deba ser probado como pretende el demandante, ya que no es algo que él haya señalado como motivo del arrendamiento en su demanda, pero más aún la parte demandada no está obligada a señalar la razón por la cual le es útil el arrendamiento, por lo cual no es un hecho a probar, basta con entender que la expropiación fue parcial, lo cual no ha sido discutido." (Corte Suprema, considerando 3º).

"Que, de esta manera, no se observa que se haya vulnerado lo dispuesto en los artículos 318, 684 y 685, en relación a los artículos 768 N° 9 y 795 N° 3 todos del Código de Procedimiento Civil, en razón de que la omisión de recibir la causa a prueba se sustenta en la situación que no habían hechos substanciales controvertidos, siendo la materia sometida a conocimiento del juez a quo, un escenario exclusivamente de derecho, siendo facultativo para el juez del grado recibir la causa a prueba cuando estime que no hay hechos por probar. Por lo anterior se debe concluir que no se configura la causal y el recurso de nulidad formal debe ser desestimado." (Corte Suprema, considerando 5º).

"Que, sin embargo, el recurrente sostiene que el artículo 20 inciso segundo del Decreto Ley N° 2186 al disponer que "En la misma oportunidad se extinguirá, por el ministerio de la ley, el dominio del expropiado sobre el bien objeto de la expropiación o sobre la parte de éste comprendida en ella, así como los derechos reales, con excepción de las servidumbres legales, que lo afecten o limiten. Se extinguirán, también, los arrendamientos, comodatos y demás contratos que constituyan títulos de mera tenencia, ocupación o posesión en favor de terceros, y todas las prohibiciones, embargos, retenciones y medidas precautorias que afectaren al bien expropiado. Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare en su dominio", y al estar redactado en forma categórica derogaría en forma tácita de

acuerdo al artículo 52 del Código Civil, la regla del artículo 1930 inciso tercero del mismo Código, no siendo posible aplicarla, por lo cual necesariamente se extinguiría el contrato de arrendamiento.

Si bien es cierto que el artículo está redactado en forma categórica, en su parte final se refiere específicamente a la situación de autos, esto es, cuando la expropiación ha sido parcial ya que sostiene que "Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare su dominio", por lo cual reconoce que la expropiación al no ser total, puede existir un retazo del inmueble expropiado en que el propietario conserve su dominio, y respecto a ese pedazo el propietario conserva sus derechos y prohibiciones. Entendido de esta manera, es perfectamente posible que una expropiación no sea total y al no serlo, respecto de lo no expropiado se debe aplicar la parte final del inciso segundo del artículo 20 del Decreto Ley N° 2186, y aplicar el N° 3 del artículo 1960 y remitirse entonces al artículo 1930 todos del Código de Bello." (Corte Suprema, considerando 8º).

"Que el artículo 1930 inciso tercero sostiene "Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento". Este inciso por lo tanto, lejos de haber sido derogado tácitamente por el artículo 20 del Decreto Ley N° 2186, reglamenta todos aquellos casos en que no estando el arrendatario privado de la totalidad de la cosa pero si de una parte considerable de ella, podría pedir el cese del arrendamiento. Pues bien, cuando se produce la expropiación que afecta al inmueble arrendado, es el arrendatario y no el arrendador quien debe decidir si quiere de acuerdo a la ley del contrato que los obliga, perseverar en el contrato o pedir el cese del mismo. El artículo es claro, es el arrendatario quien tiene este derecho, derecho que de la forma que está redactado es potestativo, en la medida que no debe siquiera justificar la razón por la cual quiere perseverar en el arriendo, en el caso de autos el arrendatario señala que no quiere ponerle fin y a mayor abundamiento, lo que por cierto no es necesario, explica cual es la utilidad que le significa seguir arrendando lo que no fue expropiado, al referirse a los pozos que ejecutó en dicha parte del predio, pero más aún, aunque dichos pozos no existieran, el arrendatario es libre para perseverar en el arriendo, por lo cual tal como lo señala la judicatura del fondo el arrendador no es titular de la acción para poner fin al arrendamiento de autos por la causal que esgrime, solo lo sería el arrendatario." (Corte Suprema, considerando 9º).

MINISTROS:

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s) y Abogados Integrantes Sra. Leonor Etcheberry C. y Sr. Rafael Gómez B.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Rancagua, veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

VISTOS: I.- En relación al recurso de casación en la forma interpuesto en lo principal del escrito de fecha 8 de octubre de 2018 (folio 39), en contra de la sentencia definitiva de fecha 24 de septiembre de 2018.

PRIMERO: Que, la causal del recurso la basa el recurrente en el N° 9 del artículo 768 en relación con el artículo 795 N° 3, ambos del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haberse faltado a algún trámite o diligencia declarados esenciales por la ley o a cualquier otro requisito por cuyo defecto las leyes prevengan expresamente que hay nulidad. A su vez, la segunda de las normas citadas, señala que en general, son trámites o diligencias esenciales en la primera o única instancia en los juicios de mayor o menor cuantía y en los juicios especiales, el recibimiento de la causa a prueba cuando proceda con arreglo a la ley.

SEGUNDO: Indica en el cuerpo del escrito relativo a este recurso, que en el proceso, el sentenciador omitió recibir la causa a prueba, cuando en su opinión, de la contestación a la demanda sí se habían manifestados hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos que justificaban recibir la causa a prueba. Inclusive, se aventura a enunciar cuáles debieron haber sido los puntos de prueba que debió haber fijado el tribunal y, consecuentemente recibir la causa a prueba.

TERCERO: Que, el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el tribunal, una vez contestada la demanda o, en su rebeldía, examinará por sí mismo los autos y si estima que hay o puede haber controversia sobre algún hecho substancial y pertinente en el juicio, recibirá la causa a prueba y fijará en la misma resolución los hechos sustanciales controvertidos sobre los cuales deberá recaer. A continuación, la norma expresa que "sólo podrán fijarse como puntos de prueba los hechos sustanciales controvertidos en los escritos anteriores a la resolución que ordena recibirla". En consecuencia, cabe, a continuación, analizar los hechos expuestos en la demanda, así como los expresados en la contestación, para dilucidar si la casación tiene fundamento para ser acogida.

CUARTO: Que, en primer lugar, el actor funda su demanda de término anticipado del contrato de arrendamiento, en el hecho que gran parte de los predios arrendados al demandado, por su predecesora en el dominio, habían sido expropiados parcialmente, conforme a la normativa regulada en el Decreto Ley N° 2.186, para luego discurrir sobre la aplicación de las normas del Código Civil, en especial en el artículo 1960. En segundo término, el demandado contestando la demanda, no controvierte el hecho que los predios, en su gran parte, fueron expropiados, pero solo parcialmente, incorporando un hecho nuevo a la litis -que no es el objeto de la misma- relacionado con el fin que buscaba para arrendar los predios que es extraer los derechos de agua subterráneo, respecto de los cuales, el arrendatario es único propietario y que el derecho a opción para poner término anticipado al contrato de arrendamiento es un derecho que sólo le compete a la demandada y no al actor.

En efecto, revisando la demanda de autos, nada se indica sobre el objeto del arrendamiento de predios a tan largo plazo -noventa y nueve años desde 1994-, lo que no es motivo para poner término anticipada a él mismo, sino que la pretensión del actor es únicamente finalizar anticipadamente el contrato que lo liga con el demandado, fundándose exclusivamente en que los predios fueron expropiados parcialmente, sin que pueda existir ninguna reclamación, por parte del demandante, sobre los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas y que, como se ha dicho, no son de su dominio.

En efecto, el actor sostiene que es importante acreditar la extensión y términos de la expropiación, así como si los pozos de captación de las aguas se encuentran dentro o fuera de la superficie expropiada. La primera afirmación podría tener importancia, en el caso que hubiera controversia sobre si la expropiación afectaba todo o parte de lo arrendado, lo que no se contradice, ya que ambas partes están contestes que aquella sólo fue parcial; y la segunda, no le empece al actor, dado que, si la demandada ocupa para extraer las aguas un terreno que pertenece al Fisco de Chile, es este quien podrá ejercer los derechos que la ley establece, pero, en ningún caso el demandante.

QUINTO: Que, en este escenario, el juez del grado no recibió la causa a prueba -folio 22- y citó inmediatamente a las partes a oír sentencia, conforme a las facultades que le entrega el artículo 318, 684 y 685 del Código de Procedimiento Civil, al estimar que no habían hechos controvertidos en el juicio y que justificaran recibir la causa a prueba, no siendo necesarios para resolver la materia sometida a su conocimiento, por aparecer, según el juez, "de los escritos principales que no existe controversia en torno al inmueble materia del arriendo, su naturaleza de predio rustico, el hecho de haberse visto afectado por expropiación, ni sobre las porciones de terreno que el acto expropiatorio comprendió dentro de los lotes arrendados, se concluye que la controversia radica exclusivamente en cuestiones de derecho". Esta resolución fue objeto de una apelación subsidiaria, la que fue descartada por esta Corte, el 25 de julio de 2018, confirmándose lo resuelto con fecha 2 de marzo de 2018.

SEXTO: Que, de esta manera, no se observa que se haya vulnerado lo dispuesto en los artículos 318, 684 y 685, en relación a los artículos 768 N° 9 y 795 N° 3 todos del Código de Procedimiento Civil, en razón de que la omisión de recibir la causa a prueba se sustenta en la situación que no habían hechos substanciales controvertidos, siendo la materia sometida a conocimiento del juez a quo, un escenario exclusivamente de derecho, siendo facultativo para el juez del grado recibir la causa a prueba cuando estime que no hay hechos por probar.

II- En cuanto al recurso de apelación interpuesto por el demandante Monte Oscuro S.A., en el primer otrosí del escrito de fecha 8 de octubre de 2018, en contra de la sentencia definitiva antes aludida.

Vistos:

Se reproduce la sentencia de primer grado.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

SÉPTIMO: Que a fin de dilucidar la controversia jurídica planteada en estos autos, resulta preciso tener presente, que al leer la demanda, en la pre suma, el actor indica que presenta demanda por "Terminación contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador", para, una vez desarrollado el escrito de demanda, requerir, se resuelva dar por: "terminado el contrato de arrendamiento singularizado en la cláusula décima de la escritura pública de fecha 10 de Marzo de 1994, otorgada ante el Notario Público de Santiago don Patricio Raby Benavente, y condenando a la restitución del bien raíz arrendado, en su parte no expropiada, libre de todo ocupante, dentro de tercero día, o en la oportunidad que el Tribunal señale, bajo apercibimiento de ser lanzado el demandado con todas las personas que hubiere introducido, con el auxilio de la fuerza pública".

OCTAVO: Que, por lo tanto, hay que analizar, después de materializada la expropiación -un hecho no controvertido por las partes- cuál de las partes obligados por un contrato de arrendamiento tiene el derecho de exigir de la otra, el término anticipado de la convención que las obliga recíprocamente.

NOVENO: Que, el artículo 20 en sus incisos primero y segundo del D.L. N° 2186, indican que: "Pagada al expropiado o consignada a la orden del Tribunal el total o la cuota de contado de la

indemnización convenida o de la provisional, si no hubiere acuerdo, el dominio del bien expropiado quedará radicado, de pleno derecho, a título originario en el patrimonio del expropiante y nadie tendrá acción o derecho respecto del dominio, posesión o tenencia del bien expropiado por causa existente con anterioridad.

En la misma oportunidad se extinguirá, por el ministerio de la ley, el dominio del expropiado sobre el bien objeto de la expropiación o sobre la parte de éste comprendida en ella, así como los derechos reales, con excepción de las servidumbres legales, que lo afecten o limiten. Se extinguirán, también, los arrendamientos, comodatos y demás contratos que constituyan títulos de mera tenencia, ocupación o posesión en favor de terceros, y todas las prohibiciones, embargos, retenciones y medidas precautorias que afectaren al bien expropiado. Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare en su dominio".

DÉCIMO: Que, es un hecho pacífico que los dos lotes materia del contrato de arrendamiento no fueron expropiados en su totalidad, dado lo cual, para perseverar en dicho contrato sobre la superficie no expropiado, se debe recurrir a lo señalado en los artículo 1960 N° 3, en relación al 1930 inciso tercero, ambos del Código Civil y, en ese escenario, es el arrendatario y demandado de autos quien tiene la facultad de exigir el cese en el arrendamiento, facultad que el legislador no se la entrega al arrendador.

UNDÉCIMO: Que, en efecto el artículo 1930 antes citado desarrolla lo que la doctrina ha denominado "las turbaciones del derecho" y conforme a este estadio, es necesario analizar la controversia, desde la perspectiva del arrendatario, como lo sostienen los articulistas, Íñigo de la Maza Gazmuri y Pablo Ulloa Valenzuela, en la publicación realizada en la Revista "Ius et Praxis" de la Facultad de Derecho de la Universidad de Talca, volumen 24 N° 3 de diciembre de 2018, indicando, que lo relevante es observar si luego de la turbación ocasionada con una expropiación parcial, el resto del inmueble sigue siendo útil para el fin a que ha sido arrendada que se emplea en el número 2° del artículo 1924 para aludir a la obligación del arrendador de mantener la cosa.

De esta manera, y conforme a lo sostenido por el demandado, el resto del predio no expropiado aún es útil para el fin que se persigue, por lo tanto, quien puede reclamar el término anticipado del contrato es el arrendatario y no el arrendador, quien carece de legitimación activa para ejercer este tipo de acción, la que necesariamente deberá ser rechazada.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 765, 766 y 768 N° 9 y 795 N° 3 y los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás disposiciones legales citadas, se resuelve:

I.- Que se rechaza, el recurso de casación en la forma, interpuesto en lo principal por el abogado Sr. Reynaldo Plaza Montero, por la parte demandante en contra de la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho.

II.- Que se confirma, en lo demás, lo apelado.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Redacción del abogado integrante Sr. José Andrés Irazábal Herrera.

Regístrese y Comuníquese.

Rol N° 1530-2018.-

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Ricardo Pairican G., Ministro Suplente Jose H. Marinello F. y Abogado Integrante Jose Irazabal H.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, dos de junio de dos mil veintiuno

VISTO:

En estos autos Rol N° 32.415-2017, seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Rancagua, juicio sumario de término de contrato de arrendamiento caratulado "Monte Oscuro S.A con Agrícola Super Limitada", comparece Reynaldo Plaza Montero, abogado, actuando en representación convencional de la Sociedad Monte Oscuro S.A, antes Comercial e Inmobiliaria Santa Catalina S.A, quien deduce demanda de término de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, para que se declare terminado dicho contrato, se condene a la restitución del bien raíz

arrendado en su parte no expropiada, libre de todo ocupante y se decreta la cancelación de la inscripción conservatoria respectiva, con costas.

Señala en lo principal de su libelo, ser propietaria del Lote A de la subdivisión del Fundo Las Casas del Peumo, comuna de San Pedro, Provincia de Melipilla, según consta en el plano agregado al final del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de dicha comuna, bajo el N° 70 del año 1995. Indica que adquirió dicho inmueble por compraventa de 29 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de don Iván Torrealba Acevedo, bien raíz inscrito a fojas 1.599, número 2.714, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, del año 2015. Señala que la propietaria anterior del inmueble singularizado, era Emma Ovalle Cruz quien celebró el 10 de marzo de 1994, un contrato de arrendamiento por escritura pública con la demandada respecto de dos lotes de terreno por un plazo de 99 años contados desde la fecha de dicha escritura, fijando un canon de arrendamiento de \$2.000.000 para cada uno de los lotes, dinero pagado en forma anticipada a la arrendadora, como se indica en su cláusula décima, inscrito a fojas 339 vuelta, N° 263 del Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla del año 1994. Luego en su demanda, explica procesos de expropiación en los terrenos de su propiedad, a través del Decreto Supremo Exento N° 1.342 de fecha 27 de julio de 2012 y posteriormente por Decreto Supremo Exento N° 1.038 de fecha 21 de junio de 2013, ambos necesarios para la ejecución de la obra "Ruta 66 - Camino de la Fruta - Sector 3, El Manzano - Crucero Las Arañas, Subtramo E - Calzada doble, Región Metropolitana, Provincia de Melipilla, haciendo referencia a las publicaciones y expedientes de tramitación, sosteniendo expresamente en su libelo que "parte del inmueble de mi representada ha sido adquirido por el Fisco de Chile, fruto de expropiación por causa de utilidad pública, en los términos ya expuestos en dicho párrafo y como se aprecia del plano que se expone a continuación", el que acompaña en su escrito de demanda. En razón de lo anterior, la demandante invoca el término de los contratos de arrendamiento vigentes en sus terrenos por extinción del derecho de arrendador, invocando para ello el artículo 20 del Decreto Ley N° 2.186 del Ministerio de Justicia que fija la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, el que transcribe, por lo cual sostiene expresamente "Como se aprecia de la norma citada precedentemente, al haber adquirido el Fisco de Chile gran parte de los terrenos sobre los que recae el contrato de arrendamiento en comento, dicho contrato se debe tener por extinguido, por el solo ministerio de la ley y, asimismo, el Conservador de Bienes Raíces de Melipilla deberá cancelar la inscripción de la escritura pública de fecha 10 de marzo de 1994, otorgada ante el Notario Público don Patricio Raby Benavente, referente al arrendamiento indicado, corriente a fojas 339 vuelta, N° 263, del Registro de Hipotecas y Gravámenes del año 1994, tal y como lo mandata el inciso tercero del artículo 20° del Decreto Ley N° 2.186". De esta manera, afirma la extinción del derecho del arrendador en virtud de lo dispuesto en el artículo 1950 N° 3 del Código Civil, sosteniendo a continuación "Como se podrá apreciar de lo expuesto en el literal (i) precedente, y habiéndose expropiado gran parte del inmueble arrendado, el contrato de arrendamiento ha perdido su objeto, por lo que debe ser declarado terminado por V.S.". Luego a continuación y a mayor abundamiento, indica la actora, la extinción del derecho del arrendador también la regula el artículo 1958 inciso 1° del Código Civil y si bien, el artículo 1962 N° 2 del mismo cuerpo legal señala que se debe respetar por terceros el contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública, ha de primar en el caso el artículo 1960 del Código de Bello, que

alude a los efectos de la expropiación sobre una cosa arrendada que ha sido expropiada y, por tanto, debe declararse el contrato de arrendamiento como extinguido.

El demandado al contestar, solicita el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas. Señala que por escritura pública de 10 de marzo de 1994 otorgada ante el Notario de Santiago don Patricio Raby Benavente, entre Agrícola Super Limitada y doña Ema Ovalle Cruz se celebraron una serie de actos jurídicos, consistentes en la venta de distintos lotes por efecto de la subdivisión del Fundo Las Casas de Peumo. Así su representada adquiere los lotes B, C y D, la vendedora conserva para sí el Lote A, constituyendo en él y a favor de los lotes adquiridos, servidumbres de tránsito, acueducto, postación eléctrica y drenaje de carácter perpetuos y debidamente inscritas en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces de Melipilla, correspondiente al año 1994. Adicionalmente dio dos retazos del Lote A de 100 metros cuadrados cada uno en arrendamiento a Agrícola Super Ltda por un plazo de 99 años a un precio de \$2.000.000 que se pagó al contado, debidamente inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces, contrato que tuvo por finalidad la instalación, operación y funcionamiento de dos pozos profundos para extraer de ellos aguas subterráneas en el ejercicio de los derechos de aprovechamiento de aguas subterráneas de propiedad de Agrícola Super Ltda debidamente inscritos, misma finalidad de las servidumbres constituidas ya mencionadas. Posteriormente por escritura pública de 17 de agosto de 1994 su parte adquiere el Lote E resultante de una nueva subdivisión del predio, constituyendo sobre el Lote A servidumbres en favor de su nuevo lote y por nueva escritura pública del 28 de diciembre de 1994 se adquiere, de una nueva subdivisión, el lote G, señalando las inscripciones conservatorias de cada uno de estos actos jurídicos. De esta manera, sostiene la demandada, que todos esos contratos y derechos reales, en su conjunto, conforman parte de un sistema que permiten que su parte pueda realizar su actividad económica propia de su giro, en especial, conducir agua desde los pozos a los pabellones de animales instalados en los Lotes B, C y D. En lo relativo a los procesos de expropiación que alude la demandante, señala que son efectivos, pero "dicha franja expropiada pasa por encima de los retazos de terreno arrendados, pero no los cubre completamente, de manera que todavía subsiste en el dominio de la demandante una parte de los terrenos arrendados, todo ello según se aprecia en la gráfica que se estampa a continuación" y tal como lo reconoce la actora en su demanda, solo se expropió parte de los terrenos. Así las cosas, refiere la demandada, que si bien el artículo 1958 del Código Civil dispone que el arrendamiento expirará si se hubiese extinguido el derecho del arrendador, ello no opera cuando la expropiación de los terrenos ha sido parcial, entregando el mismo artículo 1960 del Código Civil la solución a dicha situación en el artículo 1930 inciso 3° del citado cuerpo legal, señalando que es el arrendatario quién deberá decidir si continúa o no con el contrato de arrendamiento, por lo cual sólo él podrá exigir el cese del arrendamiento y no el arrendador, por lo cual la actora carece de legitimidad activa, sosteniendo la demandada que no autoriza el término del contrato. Finalmente agrega, por estimarlo necesario, que la parte sobre la cual subsiste el arriendo no es trivial para el ejercicio de los derechos de su parte, porque le resulta fundamental para extraer las aguas de los pozos y ejercer a plenitud los derechos de aprovechamiento de aguas de que es propietaria, porque sin esos terrenos, no podría desarrollar las maniobras necesarias para el manejo, reparación de pozos, bombas y tuberías que requieren de mantención. Adicionalmente,

los retazos de terrenos sobre los que recae el contrato de arrendamiento en nada afectan a la demandante, dado que están situados al borde de uno de los deslindes de un predio de 538,85 hectáreas.

El primero de marzo de dos mil dieciocho, la parte demandante solicita que se reciba la causa a prueba, sin argumentaciones de ningún tipo.

El dos de marzo del mismo año, el tribunal rechaza la petición de la actora, estimando que de los escritos principales del periodo de discusión, no existe controversia en torno al inmueble materia de arriendo, su naturaleza de predio rústico, el hecho de haberse visto afectado por expropiación, ni sobre las porciones de terreno que comprendió el acto expropiatorio que incluyó los lotes arrendados, por lo cual la controversia radica en cuestiones de derecho, prescindiendo de rendir la causa a prueba y cita a las partes para oír sentencia.

El demandante el tres de marzo de dos mil dieciocho, deduce reposición con apelación subsidiaria, estimando que de las imágenes de levantamientos topográficos expuestas en el cuerpo de su demanda, se observa que uno de los lotes fue totalmente expropiado y el otro en forma parcial, por lo cual corresponde recibir la causa a prueba al no existir concordancia entre las imágenes de planos acompañados por su parte y lo que expone la demandada que muestra una expropiación parcial. Adicionalmente, conforme a los dichos de la demandada en su contestación sobre la utilidad que le representan los terrenos para el manejo de los pozos sobre los cuales tiene derechos de agua constituidos, debe probarse la existencia de ellos en el inmueble arrendado.

El tribunal por resolución de ocho de marzo de dos mil dieciocho rechaza la reposición de plano, en atención a los razonamientos de la resolución anterior.

El veinticinco de julio del mismo año, la Corte de Apelaciones de Rancagua conociendo de la apelación subsidiaria, confirma la resolución del tribunal de primer grado.

El veinticuatro de septiembre del año dos mil dieciocho, se dictó sentencia de primer grado que rechazó la demanda. El sentenciador sostiene, tal como se argumentó al rechazar la petición de recibir la causa a prueba, que no ha existido controversia entre las partes que la expropiación ha afectado gran parte de los terrenos de propiedad del demandante y respecto de los cuales existen contratos de arrendamiento a favor de la demandada, por lo cual el análisis ha de restringirse a la legitimación activa. En este contexto, cita la norma del artículo 20 inciso 2° del Decreto Ley N° 2186 que en lo pertinente señala "Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se

mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare en su dominio", por lo cual, habiendo operado una expropiación parcial, el contrato de arrendamiento subsiste sobre aquella parte no comprendida por la expropiación, de manera que existiendo plena concordancia entre la disposición analizada y aquella contenida en el artículo 1960 N° 3 del Código Civil, que expresamente se remite al artículo 1930 inciso 3° de dicho cuerpo legal, la facultad de cesar o poner término al contrato corresponde exclusivamente al arrendatario, quien por lo demás, ha expresado en su contestación su intención de perseverar en el contrato.

En contra de dicha sentencia, la demandante interpuso recurso de casación en la forma y de apelación ante la Corte de Apelaciones de Rancagua, que en fallo de veinte de diciembre de dos mil diecinueve, rechaza el recurso de casación en la forma y confirma la sentencia de primer grado. Para rechazar el recurso de casación en la forma, comparte el análisis del tribunal de primer grado al no dar lugar a la petición de la actora de recibir la causa a prueba, por cuanto del análisis de los escritos del periodo de discusión, no hay controversia sobre el hecho que la expropiación de los terrenos del demandante y sobre los cuales existen contratos de arrendamiento a favor de la demandada, fue parcial, tratándose de cuestiones de derecho que no requieren actividad probatoria. En cuanto a la apelación confirma el fallo del tribunal de primer grado estimando que de las normas legales citadas en la propia sentencia recurrida, se demuestra que el actor carece de legitimación activa para impetrar el termino del contrato de arrendamiento, facultad que está radicada solo en el demandado en su calidad de arrendatario.

En contra de esta decisión, el demandante interpuso recurso de casación en la forma y en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

En cuanto al recurso de casación en la forma.

Primero: Que la parte demandante sustenta su recurso de casación en la forma en la causal del artículo 768 N° 9 en relación al artículo 795 N° 3 ambos de Código de Procedimiento Civil, específicamente en la omisión de la resolución que recibe la causa a prueba. Sostiene en su escrito, como así lo hizo en todos los recursos deducidos previamente en vías de preparar la impugnación formal, que era imperativo recibir la causa a prueba por cuanto existen hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos. Así, argumenta que no hay concordancia entre los levantamientos

topográficos y planos incorporados en su demanda, con aquellos señalados por la contraria, de manera que debe probarse si los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento de autos se encuentran expropiados, puesto que de abarcar la expropiación la totalidad del inmueble arrendado, como su parte sostiene al menos respecto del lote N° 1, la demandada carecería del derecho que invoca fundado en el artículo 1930 inciso 3° del Código Civil. Adicionalmente, al sostener la demandada en su contestación la utilidad que le representa el terreno en razón de los derechos de agua constituidos en los mismos como fundamental para el desarrollo de su actividad comercial, se debió recibir a prueba sobre la existencia de dichos pozos en el inmueble objeto del contrato, puesto que de no existir, desaparece el motivo o utilidad del contrato para el arrendatario lo que implica que no puede ejercer la facultad del ya citado artículo 1930 del Código Civil.

En atención a lo señalado precedentemente, el recurrente sostiene que el vicio denunciado le ha causado un perjuicio solo reparable con la invalidación del fallo y del procedimiento, debiendo recibirse la causa a prueba por tribunal no inhabilitado.

Segundo: Que, el artículo 318 del Código de Procedimiento Civil, dispone que el tribunal, una vez contestada la demanda o, en su rebeldía, examinará por sí mismo los autos y si estima que hay o puede haber controversia sobre algún hecho substancial y pertinente en el juicio, recibirá la causa a prueba y fijará en la misma resolución los hechos substanciales controvertidos sobre los cuales deberá recaer. A continuación, la norma expresa que "sólo podrán fijarse como puntos de prueba los hechos substanciales controvertidos en los escritos anteriores a la resolución que ordena recibirla". En consecuencia, cabe, a continuación, analizar los hechos expuestos en la demanda, así como los expresados en la contestación, para dilucidar si la casación tiene fundamento para ser acogida.

Tercero: Que, en primer lugar, el actor funda su demanda de término anticipado del contrato de arrendamiento, en el hecho que gran parte de los predios arrendados al demandado, por su predecesora en el dominio, habían sido expropiados parcialmente, conforme a la normativa regulada en el Decreto Ley N° 2.186, para luego discurrir sobre la aplicación de las normas del Código Civil, en especial en el artículo 1960. En segundo término, el demandado contestando la demanda, no controvierte el hecho que los predios, en su gran parte, fueron expropiados, pero solo parcialmente.

Por lo cual no hay controversia, en torno al inmueble materia de arriendo, su naturaleza de predio rústico, el hecho de haberse visto afectado por expropiación, y que ésta abarcó gran parte de los terrenos arrendados.

El hecho de explicar en su contestación de la demanda de la existencia de pozos para extraer los derechos de aguas subterráneas, por lo cual el arriendo le sigue siendo útil, no es un hecho que deba ser probado como pretende el demandante, ya que no es algo que él haya señalado como motivo del arrendamiento en su demanda, pero más aún la parte demandada no está obligada a señalar la razón por la cual le es útil el arrendamiento, por lo cual no es un hecho a probar, basta con entender que la expropiación fue parcial, lo cual no ha sido discutido.

Cuarto: Que, en este escenario, el juez del grado no recibió la causa a prueba -folio 22- y citó inmediatamente a las partes a oír sentencia, conforme a las facultades que le entrega el artículo 318, 684 y 685 del Código de Procedimiento Civil, al estimar que no habían hechos controvertidos en el juicio y que justificaran recibir la causa a prueba, no siendo necesarios para resolver la materia sometida a su conocimiento, por aparecer, según el juez, "de los escritos principales que no existe controversia en torno al inmueble materia del arriendo, su naturaleza de predio rústico, el hecho de haberse visto afectado por expropiación, ni sobre las porciones de terreno que el acto expropiatorio comprendió dentro de los lotes arrendados, se concluye que la controversia radica exclusivamente en cuestiones de derecho". Esta resolución fue objeto de una apelación subsidiaria, la que fue descartada por esta Corte, el 25 de julio de 2018, confirmándose lo resuelto con fecha 2 de marzo de 2018.

Quinto: Que, de esta manera, no se observa que se haya vulnerado lo dispuesto en los artículos 318, 684 y 685, en relación a los artículos 768 N° 9 y 795 N° 3 todos del Código de Procedimiento Civil, en razón de que la omisión de recibir la causa a prueba se sustenta en la situación que no habían hechos substanciales controvertidos, siendo la materia sometida a conocimiento del juez a quo, un escenario exclusivamente de derecho, siendo facultativo para el juez del grado recibir la causa a prueba cuando estime que no hay hechos por probar. Por lo anterior se debe concluir que no se configura la causal y el recurso de nulidad formal debe ser desestimado.

En cuanto al recurso de casación en el fondo.

Sexto: Que la parte demandante denuncia error de derecho en la interpretación de los artículos 52, 53, 1930 inciso 3°, 1960 N° 3 y 1950 del Código Civil en relación al artículo 20 del Decreto Ley N° 2186.

Señala el recurrente que el fallo impugnado ha sido dictado con infracción al artículo 1930 inciso 3° del Código Civil, porque a su entender, esa norma está derogada tácitamente por la vigencia del artículo 20 inciso 2° del Decreto Ley N° 2186. Así, señala que la Ley orgánica de expropiaciones regula las consecuencias de la extinción de los derechos ajenos sobre el bien expropiado, de manera que por efecto de la expropiación "se extinguirán, también los arrendamientos, comodatos y demás

contratos que constituyan títulos de mera tenencia, ocupación o posesión en favor de terceros", norma de carácter imperativo y que dispone la extinción de derechos en su totalidad. A continuación, refiere que de un análisis de la norma sólo quedan a salvo de la extinción por efecto de la expropiación las medidas cautelares, por lo cual a contrario sensu, todo lo demás se extingue, interpretación que ha de complementarse con el inciso 3° de dicha norma, en virtud de la cual se ordena al Conservador de Bienes Raíces cancelar de oficio todas las inscripciones vigentes de los derechos extinguidos. De esta manera, sostiene el recurrente, las normas del Decreto Ley aludido al oponerse a los artículos del Código Civil citados en su recurso, conllevan a una derogación tácita del artículo 1930 del Código Civil, en consecuencia, se ha vulnerado el artículo 52 y 53 del Código Civil al aplicar las normas del contrato de arrendamiento citadas, ya que éstas se encuentran derogadas por efecto de la Ley de expropiaciones.

En atención a lo señalado precedentemente, el recurrente sostiene que el vicio denunciado le ha causado un perjuicio solo reparable con la invalidación del fallo, ya que los derechos de los arrendatarios se encontraban extinguidos, debiendo dictarse la sentencia de reemplazo que corresponda.

Séptimo: Que de acuerdo a los hechos no controvertidos en autos, la expropiación no ha abarcado a la totalidad del inmueble arrendado sino a una gran parte del mismo, y en virtud de lo anterior es necesario aplicar el artículo 1960 N° 3 del Código Civil que dispone: "En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las siguientes reglas:... N° 3 Si solo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1930, inciso 3°".

Octavo: Que, sin embargo, el recurrente sostiene que el artículo 20 inciso segundo del Decreto Ley N° 2186 al disponer que "En la misma oportunidad se extinguirá, por el ministerio de la ley, el dominio del expropiado sobre el bien objeto de la expropiación o sobre la parte de éste comprendida en ella, así como los derechos reales, con excepción de las servidumbres legales, que lo afecten o limiten. Se extinguirán, también, los arrendamientos, comodatos y demás contratos que constituyan títulos de mera tenencia, ocupación o posesión en favor de terceros, y todas las prohibiciones, embargos, retenciones y medidas precautorias que afectaren al bien expropiado. Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán vigentes respecto de la parte que el propietario conservare en su dominio", y al estar redactado en forma categórica derogaría en forma tácita de acuerdo al artículo 52 del Código Civil, la regla del artículo 1930 inciso tercero del mismo Código, no siendo posible aplicarla, por lo cual necesariamente se extinguiría el contrato de arrendamiento.

Si bien es cierto que el artículo está redactado en forma categórica, en su parte final se refiere específicamente a la situación de autos, esto es, cuando la expropiación ha sido parcial ya que sostiene que "Los derechos, prohibiciones y medidas a que se refiere este inciso se mantendrán

vigentes respecto de la parte que el propietario conservare su dominio", por lo cual reconoce que la expropiación al no ser total, puede existir un retazo del inmueble expropiado en que el propietario conserve su dominio, y respecto a ese pedazo el propietario conserva sus derechos y prohibiciones. Entendido de esta manera, es perfectamente posible que una expropiación no sea total y al no serlo, respecto de lo no expropiado se debe aplicar la parte final del inciso segundo del artículo 20 del Decreto Ley N° 2186, y aplicar el N° 3 del artículo 1960 y remitirse entonces al artículo 1930 todos del Código de Bello.

Noveno: Que el artículo 1930 inciso tercero sostiene "Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento". Este inciso por lo tanto, lejos de haber sido derogado tácitamente por el artículo 20 del Decreto Ley N° 2186, reglamenta todos aquellos casos en que no estando el arrendatario privado de la totalidad de la cosa pero si de una parte considerable de ella, podría pedir el cese del arrendamiento. Pues bien, cuando se produce la expropiación que afecta al inmueble arrendado, es el arrendatario y no el arrendador quien debe decidir si quiere de acuerdo a la ley del contrato que los obliga, perseverar en el contrato o pedir el cese del mismo. El artículo es claro, es el arrendatario quien tiene este derecho, derecho que de la forma que está redactado es potestativo, en la medida que no debe siquiera justificar la razón por la cual quiere perseverar en el arriendo, en el caso de autos el arrendatario señala que no quiere ponerle fin y a mayor abundamiento, lo que por cierto no es necesario, explica cual es la utilidad que le significa seguir arrendando lo que no fue expropiado, al referirse a los pozos que ejecutó en dicha parte del predio, pero más aún, aunque dichos pozos no existieran, el arrendatario es libre para perseverar en el arriendo, por lo cual tal como lo señala la judicatura del fondo el arrendador no es titular de la acción para poner fin al arrendamiento de autos por la causal que esgrime, solo lo sería el arrendatario.

Décimo: Que por último el artículo 1950 que también invoca el recurrente al señalar que el arrendamiento de cosas expira en su "N° 3, por la extinción del derecho del arrendador", no es posible aplicarlo en este caso, ya que no se ha extinguido la totalidad del derecho de dominio del arrendador, al haber sido parcial la expropiación, tal cual está acreditada como hecho de esta causa. Es más, si la expropiación hubiera sido total, le correspondería al Fisco poner fin al contrato de arrendamiento al ser el nuevo titular del derecho de dominio sobre el predio y no al arrendador como pretende el recurrente.

Undécimo: Que de acuerdo a lo anteriormente señalado, la sentencia de segunda instancia que hace suya la de primera no ha incurrido en los errores de derecho que se señalan, por lo cual el recurso debe ser desestimado.

Y visto además lo dispuesto en el artículo 765, 766 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por el abogado Reynaldo Plaza Montero en representación de la parte demandante en lo principal y otrosí de su presentación de ocho de enero de dos mil veinte, en contra de la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Rancagua de veinte de diciembre de dos mil diecinueve.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogada integrante Leonor Etcheberry Court.

Rol N° 14.805-2020.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros, Sr. Juan Eduardo Fuentes B., Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M. (s) y Abogados Integrantes Sra. Leonor Etcheberry C. y Sr. Rafael Gómez B.