

Santiago, veintidós de octubre de dos mil veintiuno.

VISTO:

En este procedimiento sumario sobre terminación de contrato de arrendamiento tramitado bajo el Rol C-4.051-2019 del Segundo Juzgado Civil de Rancagua, caratulado “Sarantitis con Sarantitis”, mediante sentencia de veinticinco de julio de dos mil diecinueve se rechazó la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y fue acogida la acción subsidiaria, declarando terminado ese mismo contrato por incumplimiento grave de las obligaciones del arrendatario, disponiendo la restitución del inmueble en el plazo que señala, sin costas.

Impugnado el fallo por la demandada mediante recursos de casación en la forma y apelación, en resolución de siete de enero de dos mil veinte el tribunal de alzada de Rancagua desestimó el libelo de nulidad formal y confirmó lo decidido en primera instancia.

En contra de esta última decisión, la misma parte interpone recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la demandada asegura su recurso que el fallo infringe “*las normas contenidas en la Ley N° 18.101*”.

Fundamentando esa afirmación, acusa que los sentenciadores han resuelto “*con infracción a las leyes reguladoras*” al alterar el valor probatorio de los distintos elementos de convicción producidos en juicio, mencionando en este punto un desacato a las prescripciones “*del artículo 170 inciso octavo del Código de Procedimiento Civil y de los N° 5, 6, 7 y 8 del Auto Acordado de la Corte Suprema de 30 de septiembre de 1920*”, disposiciones que imponen a los jueces la obligación de analizar y ponderar debidamente las probanzas producidas por las partes.

Seguidamente, asevera que la sentencia recurrida no ha respetado la ley del contrato, “*al desnaturalizar los mandatos sub lite atribuyéndole una calificación y efectos distintos de los que legalmente corresponden, infringiendo entonces la ley general*”.

Manifiesta a continuación que el demandante es el padre del recurrente y que ambos se vinculan además por una relación comercial de larga data –de más de veinte años– en la cual cada uno asumió diversas



obligaciones con el ánimo de explotar y beneficiarse en conjunto de los resultados de dicha asociación y/o alianza, relación que forma parte de una contraprestación que obedece a una obligación de origen contractual que se encuentra vigente y que, en lo que incumbe al inmueble reclamado en autos, se inició en el mes de abril de 2014, utilizado para la explotación del giro de compraventa de vehículos motorizados. Afirmó, por ende, que esa relación comercial constituye el título que legitima la ocupación por su parte de dos inmuebles en los cuales se emplaza el establecimiento comercial de compraventa de vehículos, uno de los cuales constituye la heredad cuya restitución se reclama en este juicio, aunque la contraparte se obligó a proporcionar el uso y goce del inmueble en cuestión para la explotación del giro comercial y que únicamente para fines contables se pactó una renta mensual del inmueble que comprende dos roles de avalúo fiscal. Aduce, de esta manera, que no existe arrendamiento y que lo que subyace en esta relación contractual es una asociación comercial, alianza estratégica, o derechamente un Joint Venture, acuerdo que persiste y que hace improcedente la demanda de restitución intentada.

Expresa que esa relación se comprueba del tenor de la querrela criminal deducida por el actor en contra de su hijo y ahora demandado, con fecha 17 de enero de 2019, por los delitos de apropiación indebida, estafa y otros engaños, signada con el Rit 568-20196, incoada ante el Juzgado de Garantía de Rancagua, antecedente que el fallo debió considerar, así como los dichos del actor en la audiencia de contestación, conciliación y prueba celebrada en el anterior proceso causa rol C-9778-2018 del Primer Juzgado Civil de Rancagua, y la absolución de posiciones que prestó en ese proceso.

Denuncia, por otra parte, que el fallo impugnado incurre en decisiones contradictorias, toda vez que si bien rechaza la demanda principal de término de contrato por no pago de rentas -y por tanto deja vigente esta relación contractual en los términos que fue regulada- el veredicto objeto del recurso acoge la demanda subsidiaria de restitución del inmueble sin explicitar hasta cuando se deben pagar las rentas de arrendamiento, particularmente aquellas que se devenguen hasta la entrega material de la propiedad, incurriendo en el vicio previsto en la novena causal del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.



En el cuerpo del escrito solicita que se acoja su recurso y se dicte la respectiva sentencia de reemplazo que revoque la sentencia de primera instancia *“en cuanto hacer lugar en todas y cada una de sus partes a la tercería (sic) de dominio, interpuesta por el actor”* y, en el petitorio, luego de invocar como fundamentos de derecho *“los artículos 764, 765, 767, 785, 83 y 489 todos del Código de Procedimiento Civil, artículo 147 del Código de Minería, y demás normas legales pertinentes”*, pide *“tener por interpuesto recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de segunda instancia de fecha 11 de julio del 2019, dictada por la Tercera Sala de Vuestra Iltrma. Corte de Apelaciones, que resolvió: ‘Atendido el mérito de los antecedentes y considerando que el incidentista ha litigado con motivo plausible y lo dispuesto por los artículos 144 y 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la resolución apelada de fecha uno de febrero del año en curso, dictada por el Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peumo en sus autos Rol C-364- 2018, sólo en cuanto condenó al incidentista al pago de las costas del incidente y en su lugar se decide, que se le exime de dicho pago. Se confirma, en lo demás apelado dicha resolución’, y concederlo para ante la Excma. Corte Suprema, a fin de que dicho Tribunal haciendo lugar a este recurso de casación en el fondo invalide ese fallo declarándolo nulo, y dicte la correspondiente resolución de reemplazo, en la que no haga lugar a la demanda subsidiaria interpuesta al primer otrosí del referido libelo; todo con costas”*.

SEGUNDO: Que es del caso considerar, en lo que atañe al recurso de casación recién enunciado, que la sentencia dejó asentados, como hechos de la causa, los siguientes:

1.- Que el día 15 de Abril del año 2014 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento en la notaria de Jaime Bernales Valenzuela, respecto de la propiedad ubicada en Avenida Membrillar N° 141 comuna de Rancagua.

2.- Que la renta de arrendamiento pactada fue la suma de \$255.000 mensuales, pagaderos los días 05 de cada mes.

3.- Que para el caso de mora en el pago de la renta, las partes pactaron un interés penal del 1,5% mensual.

4.- Que el contrato comenzó a regir el día 1 de Abril de 2014 y tenía una duración hasta el 30 de Septiembre de 2014, el cual se entenderá prorrogado en iguales condiciones si las partes no le ponen término dando



aviso correspondiente en conformidad a la ley, haciéndose por escrito con 30 días de anticipación.

5.- Que el demandado pagó, con retraso, las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del año 2018 y enero a abril de 2019. Y también solucionó las correspondientes a mayo y junio de ese año, más la multa pactada en el contrato de arrendamiento sub lite, no adeudando saldos a la fecha.

TERCERO: Que sobre la base de esos hechos y atendido el pago que ha sido asentado, los sentenciadores deciden desestimar la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, pero acogen la subsidiaria de terminación de mismo contrato por haber incurrido el demandado en un incumplimiento contractual en lo relativo al retraso en la solución de las rentas, pues las pagó luego de 12 días de la fecha prevista en el contrato, infringiendo de ese modo lo acordado en la cláusula quinta de la convención.

En consecuencia, acogen la demanda subsidiaria interpuesta al primer otrosí de libelo de 28 de Mayo del año 2019 y declaran terminado el contrato de arrendamiento, condenando al demandado a la restitución del inmueble arrendado dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la Fuerza Pública, sin costas.

CUARTO: Que emprendiendo el análisis del libelo anulatorio es imprescindible recordar que el artículo 772 del Código de Enjuiciamiento Civil, en armonía con lo previsto en los artículos 764 y 767 del mismo cuerpo legal, permite, como sustento de la nulidad de la sentencia impugnada, el quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión. Por ello es menester que al interponer un recurso con tal objeto su promotor deba cumplir necesariamente con lo exigido por el precepto en análisis, esto es, expresar circunstanciadamente en qué consisten el o los errores de derecho de que adolece la sentencia recurrida. En este orden de ideas, tanto la jurisprudencia como la doctrina hacen consistir esos yerros en aquellos que pudieron originarse por haber otorgado los sentenciadores un alcance diferente a una norma legal al establecido por el legislador, ya sea ampliando o restringiendo el mandato de sus disposiciones, por haber aplicado una ley a un caso no previsto en ella, o, por último, por haber



dado aplicación a un precepto legal en una situación ajena a la de su prescripción.

Aparte del cumplimiento del requisito enunciado en el párrafo precedente, con idéntica rigurosidad el mismo artículo 772 aludido impone a quien interponga un recurso de casación en el fondo la obligación de señalar, también de manera detallada en el respectivo escrito, el modo en que el o los errores de derecho que denuncia han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que trata de invalidar, ya que el agravio que debe manifestar y soportar quien interpone el arbitrio es una de las varias exigencias que comparte el recurso de casación con los recursos en general.

En otras palabras, el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, desplegado en la sustancia misma de la sentencia definitiva o interlocutoria que se busca anular, cuyos desaciertos jurídicos sólo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión del asunto, definiéndola en un sentido distinto de aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa inherente al caso.

Así, ni aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigencia de la Ley N° 19.374, se exime a quien lo plantea de cumplir con las exigencias recién mencionadas.

QUINTO: Que al enfrentar lo expuesto en el motivo que antecede con el recurso en análisis solo puede concluirse que el arbitrio carece de los requerimientos legales exigibles para su interposición pues, como queda de manifiesto en la reseña del desarrollo de los planteamientos del impugnante, se constata que el asunto sometido a la decisión de este tribunal, por intermedio de dicho libelo, ha consistido en dilucidar si los jueces transgreden “*las normas contenidas en la Ley N° 18.101*”, ninguna de las cuales es individualizada. Asimismo, se atribuye a los sentenciadores haber infringido leyes reguladoras de la prueba que tampoco se especifican y cuyo quebrantamiento se explica, por una parte, sobre la base de la particular apreciación que manifiesta la recurrente respecto de las probanzas que indica y, por otra, en razón de haberse omitido analizar y ponderar determinados antecedentes, circunstancias ambas que podrían justificar una



impugnación en la medida que fuera conducida por medio de un arbitrio distinto al de nulidad sustantiva que se ha interpuesto.

En el mismo sentido, se aduce el quebrantamiento de normas adjetivas cuyo atropello autorizaría la interposición de un recurso de nulidad formal y no una casación en el fondo y se imputa a los jueces haber incurrido en decisiones contradictorias, vicio que el legislador expresamente ha previsto como causal de una casación en la forma.

SEXTO: Que continuando con las graves inobservancias en que incurre el libelo de la recurrente, esa parte menciona como fundamento de Derecho el artículo 147 del Código de Minería, precepto del todo ajeno a la controversia de autos; manifiesta en el cuerpo de la presentación que el arbitrio se interpone contra una sentencia de segundo grado que hace lugar a una *tercería de dominio* -pronunciamiento que no se corresponde con la decisión de los sentenciadores de segunda instancia- y, en la parte petitoria del recurso, lo dirige esta vez contra aquella que *“revoca la resolución apelada de fecha uno de febrero del año en curso, dictada por el Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Peumo en sus autos Rol C-364- 2018, sólo en cuanto condenó al incidentista al pago de las costas del incidente y en su lugar se decide, que se le exime de dicho pago. Se confirma, en lo demás apelado dicha resolución”*, resolución que tampoco es la que ha sido adoptada en estos antecedentes.

SÉPTIMO: Que sumado a ello, sucede que la recurrente cuestiona la existencia del contrato de arrendamiento invocado por la actora y la idoneidad de ese título para justificar la ocupación del inmueble reclamado en autos, pero olvida que su primera defensa consistió en una excepción de pago de rentas, arguyendo el *“pago efectivo de las rentas de arrendamiento en forma íntegra incluso antes de la notificación judicial de la demanda”*, hecho que, por lo demás, fue debidamente asentado por el fallo en análisis. Y además, contestó la demanda subsidiaria aduciendo que la contraparte *“no ha enviado carta dando cuenta de su voluntad de poner término del contrato de arriendo sub lite, y por ende no renovar el contrato, no dando cumplimiento a lo dispuesto en la cláusula cuarta ya referida”*, alegaciones todas que desde luego restan seriedad al recurso y evidencian notoriamente la deficiente manera en que ha sido formalizado.

Y, por último, no es posible soslayar que el recurso de casación de la demandada es del mismo tenor que la apelación que dedujo contra el fallo



de primer grado, advirtiendo los juzgadores de segunda instancia *“que ninguna argumentación se ha entregado respecto de la específica materia de terminación del contrato de arrendamiento habida entre las partes y que ha sido materia de la presente discusión, sino a aspectos de otro orden, que no inciden en la posibilidad de enervar las acciones entabladas -tal como también lo indica correctamente la sentenciadora en el fundamento décimo quinto de la sentencia en alzada”*, razonamientos que bien pueden aplicarse en esta oportunidad y que demuestran a la vez que el recurrente no ha podido sufrir agravio con la sentencia que cuestiona.

OCTAVO: Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden conducen indefectiblemente a declarar la improcedencia del recurso de casación, del modo que fue interpuesto.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 765, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza**, con costas, el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Sergio Esteban Sanhueza Córdova, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua el siete de enero de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Prado P.

N° 21.187-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sr. Juan Manuel Muñoz P.(s) Roberto Contreras O. (s) y Sra. Dobra Lusic N. (s)

No firman los Ministros (s) Sr. Muñoz y Sr. Roberto Contreras O., no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado ambos su periodo de suplencia.





VJNTWSHLJ

null

En Santiago, a veintidós de octubre de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

