

Rancagua, siete de enero de dos mil veinte.

VISTOS:

En el presente juicio Rol C-4051-2019, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Rancagua, caratulado “Sarantitis con Sarantitis” la Sra. Juez Titular de dicho tribunal doña Natalia Rencoret Oliva, por sentencia de veinticinco de julio de dos mil diecinueve, resolvió *rechazar* la demanda principal de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas deducida por el actor; y *acoger* la demanda subsidiaria de restitución judicial del inmueble arrendado, por incumplimiento grave de las obligaciones señaladas en el contrato, sin costas.

En contra de la referida sentencia, la parte demandada interpuso recursos de casación y apelación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA CASACIÓN:

1.- Que conforme a lo resuelto por esta Corte con fecha 17 de septiembre de 2019, la casación interpuesta en lo principal del recurso en análisis, queda circunscrita al estudio de la causal del N° 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en contener la sentencia decisiones contradictorias.

2.- Que la recurrente sustenta la señalada causal en que el demandante es el padre de su mandante, y además del lazo parental que los une, se encuentran ligados en una relación comercial que data de años atrás, en el cual cada uno de ellos asumieron diversas obligaciones con el ánimo de explotar y beneficiarse en conjunto de los resultados de dicha asociación. Añade que dicha relación forma parte de una contraprestación que obedece a una obligación de origen contractual que se encuentra vigente, y que no se ha finiquitado hasta la fecha, la cual se inició a lo menos en lo que se refiere a la explotación del giro de compraventa de vehículos motorizados en abril del 2014 a la fecha, de manera tal que el título que legitima la ocupación por parte del demandado respecto de los inmuebles en los cuales se emplaza el establecimiento comercial de compraventa de vehículos es legítima, emana directamente de una relación contractual y comercial de forma ininterrumpida a la fecha, de la cual derivan obligaciones para las partes, que se convinieron con el ánimo especial para que los vinculara contractualmente, y por tanto conformándose pleno y total consentimiento de voluntades para su perfección jurídica. Individualiza luego las obligaciones que le corresponden al demandante y demandado, siendo de cargo del primero proporcionar el espacio físico para el desarrollo de los negocios, el cual comprende dos inmuebles con dos roles de avalúos diferentes ubicados en la comuna de Rancagua, que corresponde a los inmuebles emplazados en calle Membrillar N° 141 (rol de avalúo 226-18) y Membrillar N° 155 (rol de avalúo 226-19), ambos de la comuna de Rancagua, lugar donde hace más de 20 años se emplaza la denominada “Automotora Sarantitis”, siendo en el año 2014 en que el demandante le pide al demandado



poder explotar en conjunto dicho establecimiento de comercio, comenzando con una partida de vehículos cuya adquisición financiera era de cargo del demandante íntegramente, para que se los vendiera su representado, así como para que éste le buscara buenas opciones de compra de otros vehículos, los tasara, reparara si fuere necesario, y gestionara para su posterior venta, a fin de repartirse las utilidades liquidadas en los porcentajes que las partes habían acordado para dicho negocio. Además, como antecedente, el demandante dedujo demanda de término de arriendo respecto de la propiedad ubicada en Membrillar N° 141 de la comuna de Rancagua, que se ventiló en los autos rol C-9778-2018, haciendo presente que la propiedad comercial comprende dos roles de avalúo ya mencionados, siendo la naturaleza que subyace en esta relación contractual de carácter comercial, en la cual las partes acordaron unir sus recursos y esfuerzos para desarrollar conjuntamente las actividades correspondientes, lo cual no implica establecer un contrato de sociedad, se obligaron entre sí, con obligaciones de carácter vinculantes para la explotación conjunta de un negocio determinado, cual es el de la compraventa de vehículos. Por lo anterior, plantea que el título de ocupación del inmueble no es solo un arriendo, así como tampoco por la ignorancia o mera tolerancia del demandante, ya que el demandado ocupa lícitamente estos inmuebles por haber sido destinados por las partes a la explotación conjunta del referido giro comercial. Dicho establecimiento de comercio o negocio principal se comprende de dos roles de avalúo, por tanto este contrato persiste y no se ha finiquitado, de modo que la demanda de restitución no es la vía legal. En efecto, en el año 2016 el propio actor compró la propiedad vecina (Membrillar 155) única y exclusivamente para la demolición de lo edificado sobre ella, a fin de destinarlo a terreno de exhibición de los vehículos usados que serían posteriormente vendidos al público en general, tanto así que aquel inmueble jamás ha tenido otro destino de explotación, sino que tan solo ha sido destinado por siempre desde su adquisición por parte del actor a la compraventa de vehículos, eliminándose los cierres perimetrales, para dejarlo abierto y unido a la propiedad vecina, sobre los cuales se emplaza la automotora. Manifiesta que los hechos antes expuestos son refrendados por el propio demandante en la presentación de querrela criminal deducida en contra de su representado, por los delitos de apropiación indebida, estafas y otros engaños signada con el Rit 568-20196 y Ruc 1910002902-5 incoada ante el Juzgado de Garantía de Rancagua, en la cual el demandante reconoce mantener una relación comercial con su mandante en una compraventa de vehículos, la cual justamente se encuentra emplazada en la propiedad materia de esta Litis, el que dice que la dio en arrendamiento, pero en realidad corresponde a una contraprestación que forma parte de sus obligaciones contraídas en virtud de este negocio en conjunto que explota el giro de compraventa de vehículos motorizados. Agrega también el recurrente que según consta de la causa rol C-9778-2018, seguida ante el Primer Juzgado



Civil de esta ciudad, el demandante se contradijo en la absolución de posiciones allí prestada, ya que en la querrela deducida reconoció tener una relación comercial con su hijo, en tanto en la causa antes referida negó dicha relación.

Finalmente, el recurrente señala que en el fallo que impugna existen 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 en que esta fue regulada (lo que importaba el pago de la renta de arrendamiento por el arrendatario), y por su parte, el veredicto objeto del recurso acoge la demanda subsidiaria de restitución del inmueble, sin expresar en forma alguna qué pasa o hasta cuando se deba pagar las rentas de arrendamiento, en particular qué pasará con las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta la entrega material de la propiedad, en otras palabras, dicha contradicción la transforma en una sentencia que no es clara e incompleta, no existiendo certeza a fin de cumplirse a cabalidad.

3.- Que para decidir sobre la casación interpuesta debe tenerse presente, primeramente, que según lo ha indicado la jurisprudencia, el vicio denunciado sanciona precisamente la existencia de *decisiones contradictorias*, y por su propia naturaleza, éstas deben contenerse en la parte resolutive de la sentencia, lo que no acontece en la especie, habiéndose limitado el tribunal a decidir las materias que le fueron puestas en su conocimiento, una en subsidio de la otra, contexto en que tampoco el recurso indica cómo se produciría el vicio que se alega, razón suficiente para su rechazo.

No obstante lo señalado, no puede dejar de advertirse que tampoco las argumentaciones del recurrente dan cuenta de contradicción alguna, toda vez que sus alegaciones dicen relación con aspectos de orden familiar y comercial completamente ajenas al contrato de arrendamiento existente entre las partes, debidamente acreditado, y que es la específica materia demandada, relativa a su íntegro cumplimiento y, en definitiva, a la voluntad de una de las partes de no perseverar en él, y que es la cuestión que resolvió el tribunal, conforme a la competencia atribuida; y como antes se señaló, no se observó en ello, contradicción alguna, desde luego no en lo resolutive, pero tampoco en lo meramente argumentativo, como lo plantea el recurrente.

Del mismo modo, no conforma el vicio alegado la circunstancia de no indicar la sentencia hasta qué momento se debe pagar las rentas de arrendamiento o lo que sucederá con las rentas que se devenguen hasta la entrega material de la propiedad, pues ello no conforma ninguna contradicción, que es la causal de casación alegada, debiendo tenerse presente, además, que la demanda acogida dispone la restitución del inmueble dentro de tercero día desde que la sentencia dictada por el tribunal cause ejecutoria, por lo que debe estarse a la época efectiva de devolución para la determinación de saldos



eventualmente adeudados, y según la voluntad que a este respecto manifieste el actor.

4.- Que en cuanto a la casación de oficio solicitada, similares consideraciones a las anteriores resultan adecuadas para desestimar esta petición, no advirtiéndose ninguna irregularidad formal en el actuar del tribunal.

EN CUANTO A LA APELACIÓN:

Se reproduce la sentencia en alzada;

Y teniendo presente que el apelante expresamente se remitió en cuanto a los fundamentos de este recurso a lo señalado respecto a la casación, a propósito de lo cual antes ya se ha indicado 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-, sólo cabe desestimar igualmente el presente recurso.

Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que:

a) Se **RECHAZA** el recurso de casación en la forma deducido por el abogado don Sergio Sanhueza Córdova así como también la petición de casar de oficio la sentencia de autos, por las razones ya indicadas.

b) Se **CONFIRMA**, con costas del recurso, la sentencia apelada de fecha veinticinco de julio de dos mil diecinueve.

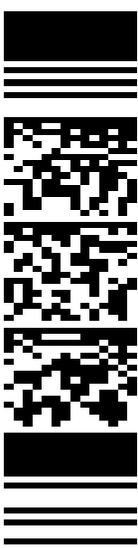
Regístrese y devuélvase en su oportunidad.

Redacción del Ministro Sr. Jorge Fernández Stevenson.

Rol N° 1249-2019 Civil.



QWJGNXNBXL



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Jorge Fernandez S., Ministro Suplente Miguel Santibañez A. y Abogado Integrante Mario Barrientos O. Rancagua, siete de enero de dos mil veinte.

En Rancagua, a siete de enero de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 08 de septiembre de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>