

Santiago, veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

**VISTOS:**

En estos autos tramitados ante el Décimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, rol C- 11107-2019, caratulados “Oscar Tapia Ceballos Gestión Inmobiliaria EIRL con Servicios Mecánicos Automotrices Limitada”, por sentencia de dieciocho de mayo de dos mil veinte se rechazó la demanda, condenándose a cada parte al pago de sus costas.

La demandante apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad por sentencia de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, lo revocó y en su lugar acogió la demanda y declaró terminado el contrato de arrendamiento y condenó a la demandada al pago de las rentas correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2019, más intereses pactados y servicios domiciliarios.

Contra esta última sentencia recurre la parte demandada de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:**

**Primero:** Que la recurrente sostiene que en el fallo impugnado se han infringido los artículos 1932, 1945 y 1546 del Código Civil.

Señala que se acreditó que el inmueble no podía darse en arriendo toda vez que no contaba con recepción final y la patente provisoria tenía una vigencia de un año, lo que el fallo de primer grado considera para rechazar la demanda. Sin embargo la Corte desconoció tal situación demostrada en la causa y procedió a acoger la acción, sosteniendo a continuación que de no mediar las infracciones que se denuncian la Corte debió rechazar la acción.

**Segundo:** Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1. Comparece Oscar Tapia Ceballos en representación de Gestión Inmobiliaria EIRL quien dedujo demanda en contra de Servicios Mecánicos Automotrices Limitada.

Sostiene que celebró con la demandada un contrato de arrendamiento del inmueble correspondiente a la bodega ubicada en calle Juan Castellón N°4.116, comuna de Quinta Normal, ciudad de Santiago, para ser destinado por el arrendatario a desarrollar labores derivadas de su actividad o giro.



Agrega que, se habría pactado que la renta de arrendamiento mensual ascendería al equivalente en pesos al día del pago efectivo, de UF 28 pagaderos por periodos anticipados, los 5 primeros días de cada mes.

Señala que la arrendataria dejó de pagar las rentas de arrendamiento a contar de la correspondiente al mes de marzo de 2019 en adelante, adeudando hasta la fecha de presentación de la demanda la suma de \$771.841.

Pide se declare terminado el contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y que la arrendataria deberá restituir el bien arrendado y pagar las rentas insolutas de los meses de marzo hasta el 30 de septiembre de 2019 y las que se devenguen durante el transcurso del presente juicio.

2.- El demandado solicitó el rechazo, fundado en que el contrato de arrendamiento permaneció vigente hasta el 14 de Marzo de 2019, fecha de envío de carta mediante la cual le habría comunicado la decisión de poner término al contrato, ya que se vio impedida de usar el local para el fin comercial que se arrendó, porque no contaba con patente definitiva, resultando aplicable lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil.

3. El juez de primer grado rechazó la demanda, luego de establecer que el inmueble no obtendría patente definitiva concluyendo que al no encontrarse la cosa arrendada en condiciones de servir al fin para el que fue arrendada, la arrendataria se encontraba legitimada para poner fin al contrato, aun cuando hubiere estado en conocimiento de la necesidad de operar por un tiempo con patente provisoria.

**Tercero:** Que la sentencia recurrida revocó la decisión del tribunal a quo y en su lugar acogió la acción, razonando en lo pertinente que de los antecedentes no existen elementos que permitan sostener que, el arrendador ha incumplido con la obligación asumida, toda vez que la patente definitiva estaba en trámite y la arrendataria contaba con patente provisoria para funcionar, por lo que no pudo esta última, aduciendo dicha excusa, dar por terminado de manera anticipada el contrato como lo hizo.

**Cuarto:** Que, lo reseñado en los fundamentos que preceden, pone de manifiesto que, en este caso, el quid de la crítica de ilegalidad dirigida en contra de la sentencia que se impugna en el recurso de nulidad sustancial, estriba en la inobservancia de las normas que regulan el contrato de arrendamiento y la buena fe contractual, las que, correctamente aplicadas, habrían llevado a los jueces del fondo a rechazar la acción.



**Quinto:** Que, de lo que se ha expuesto queda en evidencia que, pese al esfuerzo argumentativo de la impugnante, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, abarcando el basamento jurídico que en propiedad e ineludiblemente resultaba ser pertinente y de rigor. Esto es así, puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero de este fallo y que constituye, como se ha visto, aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo, no es bastante para abordar el examen de la resolución de la controversia de la forma en que se hizo por los juzgadores al no venir denunciada la conculcación de las normas que en la especie tienen el carácter de decisoria de la litis, es decir, aquellos preceptos que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, particularmente, los artículos 1915, 1916, 1917, 1977 del Código Civil, que debieran sustentar la decisión de rechazar la acción.

**Sexto:** Que en esas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comentario, su vigor se ve radicalmente debilitado.

En efecto, en este punto de la reflexión vale poner de relieve la particularidad que, en cuanto constituye su objetivo directo, define al recurso de casación en el fondo y es que este permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, sino solo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que en el caso concreto ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que las normas infringidas en el fallo, para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo, han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo, dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto. (Así, entre otros, en fallo de 14 diciembre de 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).



**Séptimo:** Que no debe perderse de vista que 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 solo autorizarán una sanción procesal de esa envergadura en la medida que hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable.

De este modo, entonces, aun bajo los parámetros de desformalización y simplificación que caracterizan a este arbitrio desde la entrada en vigencia de la Ley N° 19.374, no se exime a quien lo plantea de indicar la ley que se denuncia como vulnerada y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue, esto es, según ya se anotó, aquellos preceptos legales que en la resolución del asunto sub iudice ostentan la condición de ley decisoria litis.

**Octavo:** Que lo razonado conduce derechamente a concluir que los desacatos denunciados en el recurso, aún de ser efectivos, en caso alguno pueden sustentar un recurso como el de la especie, pues no pueden por sí solos servir de apoyo idóneo al remedio procesal que se examina, por ser una condición fundamental del mismo que el yerro jurídico invocado influya sustancialmente en lo dispositivo del fallo, exigencia que no se cumple en la especie, pues aun en el evento de ser acertada la interpretación que el impugnante otorga a los preceptos legales aludidos, no puede entenderse que ella haya repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, esto es, que la cosa servía para el uso para el que ha sido arrendada no existiendo incumplimiento de la obligación del arrendador, puesto que nada se ha objetado respecto de las normas nutrientes de la decisión.

**Noveno:** Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden traen por consecuencia inevitable que el recurso de casación en el fondo deberá ser desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Gumaro Silva Ruiz De Viñaspre, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de diecisiete de mayo de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de esta ciudad.



Regístrese, y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Arturo Prado P.

Rol N° 41.062-2021.-



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., Ministro Suplente Juan Manuel Muñoz P. y Abogado Integrante Diego Antonio Munita L. Santiago, veintiséis de mayo de dos mil veintidós.

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

