

Santiago, tres de mayo de dos mil veintidós.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

1º.- Que en el procedimiento sumario especial de término de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, seguido ante el Décimo Sexto Juzgado Civil de Santiago bajo el Rol C-12.819-2020, caratulado “Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana con Tudela”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte demandada en contra de la sentencia dictada el diecinueve de enero de dos mil veintidós por la Corte de Apelaciones de esta ciudad, que revocó el fallo de primer grado de veintiocho de enero de dos mil veintiuno, que rechazó la demanda y, en su lugar, la acogió.

**EN CUANTO AL RECURSO DE CASACION EN LA FORMA:**

2º.- Que el recurrente esgrime la causal de nulidad formal contemplada en el artículo 768 N°9 del Código de Procedimiento Civil en relación con los artículos 795 N° 1, N°3, N°4, N°5 y N°6 del mismo compendio normativo.

Sostiene, en primer lugar, que en el procedimiento ante el tribunal de primera instancia se omitió un trámite esencial como son las dos reconvencciones de pago al demandado según lo exige el artículo 1977 del Código Civil.

En segundo lugar, acusa que se omitió el trámite de recibir la causa a prueba, ya que a pesar que existía controversia en la existencia de la vigencia del contrato de arrendamiento y la forma de pagar la renta, el tribunal en la audiencia respectiva, luego de tener por contestada la demanda, citó de inmediato a oír sentencia a las partes.

Por último, alega la omisión de trámites esenciales como es la práctica de diligencias probatorias (795 N°4), la agregación de los instrumentos presentados oportunamente por las partes (795 N°5) y la citación para alguna diligencia de prueba (795 N°6). Señala que el vicio se configura porque el tribunal no apreció los documentos acompañados por su parte, consistente en cartas y oficios que acreditan que el contrato no siguió



vigente desde enero de 2019, lo que justifica el no pago de las rentas por el demandado.

Finaliza solicitando que se deje sin efecto la sentencia y se dicte una de reemplazo conforme a la legislación vigente, corrigiendo los vicios expuestos y desarrollando un juicio acorde a principios procesales de equidad y justicia.

**3º.-** Que, según lo dispone el artículo 766 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en la forma se concede contra las sentencias definitivas, contra las interlocutorias cuando ponen término al juicio o hacen imposible su continuación y, excepcionalmente, contra las sentencias interlocutorias dictadas en segunda instancia sin previo emplazamiento de la parte agraviada, o sin señalar día de la vista de la causa.

**4º.-** Que, tratándose de juicios o reclamaciones regidos por leyes especiales, el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en su inciso 2º determina que “en los negocios a que se refiere el inciso segundo del artículo 766 sólo podrá fundarse el recurso de casación en la forma en alguna de las causales indicadas en los números 1º, 2º, 3º, 4º, 6º, 7º y 8º”, excluyéndose el nº 9 de la referida norma, por lo que al haberse interpuesto en estos autos la presente nulidad en base a la causal del artículo 768 Nº 9 del Código de Procedimiento Civil, ella no reviste la naturaleza jurídica de las sentencias que pueden ser revisadas por ésta vía, razón por la cual no resulta procedente el recurso en estudio.

#### **EN CUANTO AL RECURSO DE CASACION EN EL FONDO:**

**5º.-** Que el recurrente de nulidad sustancial acusa que la sentencia recurrida infringe el artículo 589 del Código Civil, al concluir que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento no es fiscal, a pesar que el dueño del mismo es el Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, no siendo aplicable en consecuencia –a juicio del impugnante- el procedimiento contemplado en la Ley N°18.101, por aplicación de su artículo 2 N°2, que excluye expresamente a los bienes fiscales de dicha normativa.

Finaliza solicitando que se invalide la sentencia y se dicte una de reemplazo que resuelva que, en virtud de ser el inmueble materia de autos un



bien fiscal, se confirma el fallo de primera instancia, con expresa condena en costas.

6°.- Que el artículo 772 N°1 del Código de Procedimiento Civil sujeta el recurso de casación en el fondo a un requisito indispensable para su admisibilidad, cual es que el escrito en que se lo interpone exprese, es decir, explicita, en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores de derecho.

7°.- Que versando la controversia sobre un juicio de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, la exigencia consignada en el motivo precedente obligaba al impugnante a denunciar como infringidos aquellos preceptos que, al ser aplicados, servirían para resolver la cuestión controvertida. En este caso, entre otros, los artículos 1915, 1942 y 1977 del Código Civil y artículo 10 de la Ley N° 18.101, en atención a que tienen el carácter de decisorios de la litis pues sirvieron de sustento a los juzgadores para establecer el estatuto aplicable y, en definitiva, acoger la acción. Y al no hacerlo, genera un vacío que la Corte no puede subsanar, dado el carácter de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad intentado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se declaran inadmisibles** los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por los abogados Orlando Tudela Ibáñez y Marcos Antonio Carreño Reyes, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de diecinueve de enero de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase vía interconexión.

Rol N° 5.528-2022.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., Sr. Leopoldo Llanos S., y la Abogada Integrante Sra. Carolina Coppo D. No firma la Abogada Integrante Sra. Coppo, no obstante haber concurrido al acuerdo del fallo, por estar ausente. Santiago, tres de mayo de dos mil veintidós.





FXDQZFFGXM

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

