

Santiago, trece de junio de dos mil veintidós.

**VISTO:**

En estos autos Rol 11.546-2020, seguidos ante el Tercer Juzgado Civil de Santiago, juicio sumario sobre terminación de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, caratulado “Herrera Huidobro Guido / Latorre Orrego Jorge” por sentencia de dieciséis de diciembre de dos mil veinte, se acogió parcialmente la demanda, sin costas, solo en cuanto condena a los demandados a pagar, solidariamente, la renta de febrero de 2020, más reajustes y la multa pactada.

Se alzó la demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por determinación de uno de junio de dos mil veintiuno, confirmó la sentencia en alzada.

En contra de esta última determinación, la demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que la recurrente denuncia la infracción de los artículos 1560, 1545, 1563 y 1977 del Código Civil, al no acogerse totalmente la demanda incoada.

En cuanto al artículo 1560 del Código Sustantivo, expresa que se ha desatendido la voluntad del arrendador claramente manifestada en el correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2020, incurriendo en una errada calificación jurídica de la misma, asignándole un alcance que no se condice con lo efectivamente manifestado, lo que se ha traducido en la calificación errónea del acuerdo al que arribaron las partes, con motivo de la entrega anticipada del inmueble, extendiendo indebidamente el alcance de este acuerdo, generando un consentimiento inexistente, en relación al término del contrato de arriendo.

Luego manifiesta como vulnerado, el artículo 1545 del mismo cuerpo legal, puesto que el fallo impugnado violaría la ley del contrato, como consecuencia del error de calificación jurídica en el que se



incurre, al no aplicar correctamente el artículo 1560 antes mencionado, puesto que, por una parte, el fallo de alzada asigna al consentimiento del actor, a la entrega material del inmueble, equivocadamente, la capacidad o calidad jurídica de revestir, al mismo tiempo, el carácter de aceptación, para un término anticipado del contrato, en circunstancias que las partes no lo estipularon así y por otra, al calificar, en conformidad al arrendador, en cuanto a recibir anticipadamente el inmueble, estando pendiente el pago del mes de febrero de 2020, como su aquiescencia a la propuesta de compensar dicha renta con el mes de garantía, no respetando lo previsto en la cláusula 11ª del contrato materia del proceso, infracciones que importarían una violación de los derechos establecidos en favor del arrendador, puesto que, como consecuencia de dicha interpretación, se ha permitido la aplicación indebida de la causal de término, por mutuo consentimiento, lo que se traduce en que el arrendador pierde el derecho a exigir el pago de los meses que restaban, hasta el término del contrato y por otra parte, el arrendador estaría obligado a renunciar a su derecho a cobrar el mes de febrero de 2020.

Respecto del artículo 1563 del Código Civil, entiende que el mismo no fue aplicado, puesto que, al no manifestarse respecto de la solicitud de la contraria, en cuanto al término anticipado del contrato, debió estarse a la interpretación que mejor cuadrara con la naturaleza del contrato, en este caso, uno a plazo fijo, con una duración mayor a un año, cuya última prórroga estaba vigente hasta el 1º de agosto de 2020, por lo cual, según lo previsto en el artículo 1955 del Código invocado, el arrendatario estaba obligado a pagar el total de la renta, por los periodos pactados, aunque voluntariamente restituyera la cosa antes del último día; pero el fallo de alzada habría desconocido la naturaleza jurídica del contrato, asignándole, a la entrega del inmueble, el efecto jurídico de un término anticipado, efecto que el legislador no habría dispuesto para uno de esta naturaleza, error de calificación que también afecta la ley del contrato, privando al arrendador de su



derecho a exigir el pago hasta el término de aquel, por la referida entrega anticipada.

Finalmente, alega la no aplicación de la norma decisoria litis, a saber, el artículo 1977 del Código Civil, puesto que, a su entender, se daban todos los supuestos para hacer aplicable la causal de término del contrato, por no pago de rentas, al pactarse el arriendo por un plazo fijo, superior a un año, el cual estaba vigente, no habiendo cancelado la arrendataria las rentas de febrero a julio de 2020, estando en mora, habiéndose realizado las reconveniones de pago que establece la ley, no prestando la demandada seguridad de que pagaría dentro de un plazo razonable, y por otro lado, el razonamiento del fallo recurrido, al calificar que en la especie habría operado la causal de mutuo acuerdo, debió igualmente aplicar lo previsto en el artículo 1977 citado, por lo cual, al no hacerse así, se habría incurrido en un error de derecho, al prescindir de la norma decisoria litis, expresamente concebida por el legislador, para un asunto como el de autos.

**SEGUNDO:** Que, para la acertada inteligencia del asunto y resolución del recurso de casación en el fondo interpuesto, cabe tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

a) Guido Herrera Huidobro, dedujo demanda de terminación de contrato de arrendamiento más el cobro de rentas impagas, en contra de Mónica Esperanza Rodríguez Luco, como arrendataria y don Jorge Hernán Latorre Orrego, en su calidad de aval y codeudor solidario, solicitando que en definitiva se declare: 1) terminado el contrato de arriendo, por no pago de rentas; 2) que los demandados deben pagar, solidariamente, las rentas adeudadas, por la suma de \$6.069.000, más las rentas que se devenguen, durante la tramitación del juicio, hasta el término del contrato, más reajustes, intereses, multas y costas;

b) La demandada, al contestar, reconoció la existencia del contrato, celebrado el 20 de julio de 2016, a plazo fijo de 24 meses, renovado tácitamente, con vencimiento el 31 de agosto de 2020, a lo que añade que el día 02 de enero de 2020, los demandados remitieron



una carta certificada al actor, comunicando el término anticipado del contrato, para el día 28 de febrero de ese año, a lo cual les respondió el actor, el día 26 del mismo mes y año, que por la proximidad de la fecha, no estaría presente en la entrega del inmueble, por lo que solicitó que se le hiciera entrega de las llaves y sus copias, más las llaves del candado y de los comprobantes de pago de los servicios básicos a doña Danitza Azócar, pidiendo además la entrega de un inventario y fotos del lugar y haciendo presente que el pago del mes de febrero estaba pendiente, por lo que pide su pago, para así devolver la garantía de \$750.000, a entregar 30 días después, peticiones todas que se habrían cumplido por los demandados, y entre las cuales, no estaba el pago de los meses que ahora se exigen. Entienden que el actor aceptó el término anticipado del contrato, por lo cual, piden que se rechace la demanda, con costas.

**TERCERO:** Que son hechos establecidos en la sentencia impugnada, los siguientes:

1.- Que Guido Herrera Huidobro y Mónica Rodríguez Luco, arrendador y arrendataria, respectivamente, celebraron un contrato de arrendamiento respecto al inmueble ubicado en calle Tres Oriente N°2575, Villa Exótica, comuna de Calama, con vigencia a contar del 1 de agosto de 2016;

2.- Que la arrendataria mediante carta certificada enviada al arrendador, solicitó poner término al contrato de arrendamiento con fecha 28 de febrero de 2020;

3.- Que la arrendataria hizo entrega de la propiedad sub lite, en buenas condiciones, con fecha 28 de febrero de 2020, mediante la entrega de las llaves a Danitza Azocar;

4.- Que la arrendataria adeuda la renta del mes de febrero de 2020, como lo reconoce expresamente.

5.- Que el contrato de arrendamiento que ligó a las partes terminó por mutuo acuerdo de las mismas.



**CUARTO:** Que el fallo impugnado resolvió acoger la demanda, solo en cuanto ordenó el pago de la renta correspondiente al mes de febrero de 2020, más los reajustes contemplados en el artículo 21 de la Ley 18.101 y la multa pactada en el contrato, al haber concluido el contrato de arrendamiento, por el mutuo acuerdo de las partes, en el mes antes mencionado.

**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 los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban ser pertinentes y de rigor. Esto es así, puesto que la preceptiva legal citada en el motivo 1° 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 del artículo 6 de la Ley N°18.101, norma decisoria litis que fue aplicada por los sentenciadores a la resolución de la controversia.

En efecto y a diferencia de lo expresado por el actor en su recurso, la norma antes aludida no se refiere, únicamente, al término del contrato de arriendo, por la expiración del plazo pactado para el mismo, puesto que al parecer, el actor se ha remitido al inciso 2° del mencionado artículo 6°, el cual se refiere a un procedimiento diverso, que no dice relación con la materia de este juicio, al tratarse de la restitución de un inmueble, ya abandonado, mediante una gestión que, generalmente, es no contenciosa y sin forma de juicio, cuestión diversa a la tramitada en autos.

Por lo anterior, debemos remitirnos al inciso 1° del artículo 6° de la Ley 18.101, el cual dispone: *“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y*



*los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.”* Es esta la disposición aplicada por el tribunal de primera instancia, en su motivo 11º, el cual hizo suyo la sentencia recurrida, para acoger la demanda, solo en cuanto a la mensualidad correspondiente al mes de febrero de 2020.

En estas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comento, a saber la Ley especial que rige el conflicto jurídico, su vigor se ve radicalmente debilitado.

**SEXTO:** Que, 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, que es permitir la invalidación de determinadas sentencias, que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que esta haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

La característica 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, la que no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo 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 y que tienen el carácter de normas decisoria litis, 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*”. (CS, 14 diciembre 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 sólo 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, aún 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, razón suficiente para desechar el recurso.

**OCTAVO:** Que, aun cuando lo antes anotado bastaría para no dar lugar a este segmento del recurso, igualmente aquel no puede prosperar, conforme se pasa a señalar.

La actora y recurrente denuncia que se ha infringido lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, el cual dispone que: “*La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días.*”, pero lo cierto que la mencionada infracción no existe, puesto que la norma se dirige en el sentido de *hacer cesar* un contrato de arriendo, contrato que, según estableció la sentencia recurrida, ya había terminado, a la fecha de interposición de la demanda, hecho que resulta inamovible.

En consecuencia, no hay forma de dar aplicación, en el sentido propuesto por el actor, a la norma citada, la cual, en definitiva, no fue aplicada, al no ser atingente al mérito del caso concreto.



**NOVENO:** Que, conforme a lo antes razonado, el recurso de casación será 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 interpuesto por el abogado Guido Herrera Gatica, en representación de la demandante, en contra de la sentencia de uno de junio de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de esta ciudad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado don Raúl Patricio Fuentes M.

Rol N°42.910-2021.-



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Guillermo Enrique Silva G., Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G. y Abogado Integrante Raul Fuentes M. Santiago, trece de junio de dos mil veintidós.

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

