Santiago, dos de agosto de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol 14.867-2020, seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, juicio sumario sobre terminación de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, caratulado "Guardia Gutierrez Tomás / de la Cuadra Chávez Mario" por sentencia de treinta de diciembre de dos mil veinte, se acogió parcialmente la demanda, sin costas, solo en cuanto se declaró terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, omitiendo pronunciamiento el fallo, respecto a la petición de restitución de inmueble arrendado, desechando la acción de cobro de rentas y la subsidiaria de desahucio.

Se alzó la demandante y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por determinación de veintitrés de julio de dos mil veintiuno, previa eliminación de los motivos 13° a 19°, 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 anuncia la infracción de los artículos 1489, 1545, 1546, 1698, 1942, 1944, 1945 y 45 del Código Civil; y el artículo 6° de la Ley N°18.101 en relación a los artículos 19, 20 y 23 del Código Sustantivo, al no acogerse totalmente la demanda incoada. No obstante lo anterior, las normas efectivamente desarrolladas en el recurso, son las que siguen:

Primeramente, denuncia la infracción de ley que se produce, al no aplicarse el artículo 6° de la Ley N°18.101, puesto que el arrendatario solo restituyó el inmueble materia del contrato, en octubre de 2020 y que solo por la sentencia de primera instancia se declaró terminado el contrato de arrendamiento, no condenándose al demandado al pago de las rentas adeudadas, habiendo gozado aquel de

SZDNXXDSPXO

un inmueble, de manera gratuita, contraviniéndose entonces, la norma citada.

Lo anterior, se vería reafirmado por lo establecido en el artículo 1945 del Código Civil, norma que no habría sido considerada, puesto que el arrendatario debió pagar las rentas devengadas hasta la fecha de la restitución, pudiendo solo eximirse, mediante una fianza, entendiendo que, aun en la hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor, argüido en la sentencia, debió pagar el arrendatario el canon de arriendo y los gastos de servicios adeudados, al no eximirlo la ley de aquella deuda, a su parecer, única interpretación atribuible al artículo 6° previamente referido, siendo clara la normativa en este sentido, puesto que la devolución de las llaves se habría producido en noviembre de 2020, por lo cual, hasta esa fecha, el contrato estuvo vigente, estando el arrendatario obligado a pagar dichas rentas, haciendo presente, además, que el demandado hizo uso del bien arrendado, durante los meses de cuarentena y de cierre comercial, 5 meses, sin pagar renta alguna, al menos, como bodega de productos, enriqueciéndose ilícitamente, a costa de su representado

Luego se remite al artículo 1942 del Código Sustantivo, que establece la obligación esencial del arrendatario, de pagar el precio o renta, no obstante la cual, la sentencia recurrida haría de su cargo la obligación de asumir las pérdidas que puede conllevar una situación determinada, que modifica el mercado y que implica perjuicios.

En cuanto a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, que también estima vulnerados, señala que los contratos son ley para las partes y, por ende, debieran ser cumplidos, de buena fe, no obstante lo cual, el razonamiento del fallo contravendría ese principio legal fundamental, permitiéndole al demandado eximirse de sus obligaciones, sin causa justificada; debiendo aquel, en su momento, haber restituido con anterioridad el inmueble sub lite, con lo cual y en aplicación del artículo 6° de la Ley 18.101, las rentas de arrendamiento no se habrían seguido devengando.

SZDNXXDSPXO

Acto seguido, indica que existe una infracción de ley, al acogerse, en forma errónea, la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, deducida por la demandada, y previa cita de doctrina, acorde con su posición, expresa que la sentencia en análisis recurrió a la fuerza mayor, como eximente de responsabilidad para el arrendatario, entendiendo que el impedimento sería la imposibilidad de usar la cosa arrendada, para su fin natural, a causa de la imposibilidad, constituida por la prohibición decretada por la autoridad, haciendo presente que se trataría de una obligación de dinero, respecto de la cual, no podría concurrir el requisito de la irresistibilidad, al tratarse de una obligación de género y ser el dinero, una cosa fungible, que no se extingue, no habiendo ningún impedimento material o jurídico para que el arrendatario cumpla con su obligación.

También señala como vulnerado el artículo 1698 del Código Civil, puesto que, más allá de ser un hecho público y notorio la crisis sanitaria actual, era carga del demandado el probar que no podía cumplir con su obligación, a raíz de la fuerza mayor reclamada, lo que no habría ocurrido en la especie.

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) Tomas Guardia Gutierrez dedujo demanda de terminación de contrato de arrendamiento, más el cobro de rentas impagas, en contra de Mario Enrique de la Cuadra Chávez, como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle San Diego N°119, local 10, comuna de Santiago, solicitando que en definitiva se declare: 1.- terminado el contrato de arriendo; 2.- que el demandado debe pagar las rentas y consumos insolutos y los que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe la restitución o el pago, más reajustes y costas; 3.- que debe restituir la propiedad, dentro de tercero día;

b) La demandada, al contestar, reconoció la existencia del contrato, allanándose tanto a la petición de terminación de aquel,

SZDNXXDSPXO

como a la entrega del bien arrendado, pidiendo el rechazo de la acción, en cuanto a las rentas de arrendamiento, devengadas entre los meses de mayo a septiembre de 2020, más los gastos por insumos reclamados en el numeral 2 del petitorio de la demanda, puesto que la obligación fue imposible de cumplir, dada la concurrencia del caso fortuito y fuerza mayor, además de la concurrencia de la excepción de contrato no cumplido.

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

1.- Que con fecha 03 de junio de 2013 se celebró un contrato de arrendamiento, firmado ante la Notario Elena Torres Seguel, por Tomás Guardia Gutiérrez, como arrendador, y por Mario de la Cuadra Chávez, como arrendatario, por el inmueble correspondiente al Local Nº10 del primer piso del edificio ubicado en calle San Diego Nº119, comuna de Santiago; el cual comenzaba a regir el día 01 de mayo de 2013, con una duración de un año y una renta mensual de $220.000, pagadera los cinco primeros días de cada mes, obligándose además el arrendatario a pagar los gastos comunes y los servicios básicos y teléfono;

2.- Que las rentas de junio a septiembre de 2020 no han sido pagadas;

3.- Que la galería en que se encuentra el local comercial arrendado, estuvo cerrada, para la actividad comercial, entre el 26 de marzo y el 01 de septiembre de 2020, por disposición administrativa;

4.- Que el inmueble fue desocupado en el mes de octubre de 2020, y que se entregaron las llaves el 20 de noviembre de ese año;

CUARTO: Que el fallo impugnado resolvió acoger, parcialmente, la demanda, solo en cuanto declaró terminado el contrato de arrendamiento, omitiendo pronunciamiento en cuanto a la restitución y a la petición subsidiaria de desahucio, rechazando la demanda, en cuanto a la acción de cobro de rentas de arrendamiento, al configurarse, en la especie, los requisitos de la fuerza mayor, al

SZDNXXDSPXO

existir un impedimento que imposibilita el uso de la cosa arrendada, para su fin natural o convencional.

QUINTO: Que el primero de los vicios denunciados por el recurso, se refiere a la no aplicación del artículo 6° de la Ley 18.101, por parte del fallo recurrido, el cual dispone, en lo pertinente que: "*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.*" Lo anterior, puesto que el arrendatario habría restituido recién, el bien arrendado, en octubre de 2020, a raíz de la sentencia de primer grado, que declaró terminado el contrato, no habiéndosele condenado al pago de las rentas adeudadas, sin perjuicio de gozar, de manera gratuita, del referido bien, contraviniendo la norma citada, circunstancia que enlaza con lo previsto en el artículo 1945 del Código Civil, en cuanto dispone: "*Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.*", norma que tampoco se habría aplicado, puesto que el arrendatario debió pagar sus rentas, al menos, hasta la restitución del inmueble, incluso en una situación de caso fortuito o fuerza mayor, al no eximirlo la ley de aquella obligación, única interpretación posible, a ojos del actor y recurrente, al referirse el artículo 6° antes transcrito, incluso a un término de contrato de arriendo *por cualquier causa*, expresión que asimila al caso fortuito, haciendo presente que el arrendatario utilizó el bien, durante los meses de cuarentena y cierre comercial, es decir, 5 meses, sin pagar las rentas, enriqueciéndose, de esa forma, de manera ilícita.

SZDNXXDSPXO

SEXTO: Que desde ya, corresponde establecer que el artículo 1945 del Código Civil no ha sido infringido, puesto que la hipótesis que plantea, surge de un supuesto diverso al que ocurre en el proceso, atendido que el contrato no terminó *por culpa del arrendatario*, sino que se produjo, durante la vigencia del mismo, una orden de la autoridad sanitaria quien, según se estableció en el punto 3 del motivo 3° de este fallo, mantuvo cerrado el centro comercial, donde está ubicado el local arrendado.

En cuanto al artículo 6° de la Ley 18.101, su análisis no puede hacerse de forma aislada, puesto que el proceso estableció ciertos hechos que deben ser analizados conjuntamente, para la correcta resolución del conflicto, lo que se hará junto al resto de las normas invocadas.

SÉPTIMO: Que también se reclama como vulnerado, el artículo 1942 del Código Civil, en cuanto establece, en su inciso 1°, que: "*El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.*", obligación esencial en un contrato de arriendo, no obstante lo cual, estima el actor, que el fallo recurrido pondría de carga del arrendador la obligación de asumir las pérdidas que pueden acarrear situaciones determinadas, que modifican el mercado, como una pandemia.

A continuación, invoca como infringidos los artículos 1545 y 1546 del Código citado, en cuanto establecen que: "*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*" y "*Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.*", indicando el recurrente que el demandado, al no poder cumplir con su obligación esencial, que era pagar las rentas, debió restituir con anterioridad el inmueble, lo que habría significado, aplicando el artículo 6° de la Ley 18.101, que las rentas no se habrían seguido devengando. A lo anterior, añade que

SZDNXXDSPXO

existe otra infracción de Ley, al acogerse, en forma errónea, la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, la que se aplica como eximente de responsabilidad para el demandado, al estar impedido de usar la cosa arrendada, para su fin natural o convencional, olvidando los sentenciadores que se trata de una obligación en dinero, las cuales, por definición, son obligaciones de género, siendo además el dinero una cosa fungible, por lo cual, no podría hacerse imposible de cumplir, puesto que siempre es posible pagar, porque el dinero no se extingue y porque el riesgo de disponer de una cantidad suficiente para pagar, sería del deudor, no existiendo ningún impedimento material o jurídico, para que el arrendatario cumpla con su obligación de pagar.

Finaliza su recurso, reclamando la vulneración de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Sustantivo, porque más allá de ser un hecho público y notorio el de la crisis sanitaria, era de carga del demandado, al señalar que no podía cumplir su obligación, por una razón de fuerza mayor, el probar que ello era así, lo cual no ocurrió en la especie, al no agregarse al proceso antecedentes que demuestren que, a raíz de la mentada situación, se vio en la imposibilidad absoluta de cumplir con sus obligaciones.

OCTAVO: Que cabe destacar, antes de analizar las normas invocadas como infringidas, que el recurso nada dice respecto de lo establecido en el artículo 45 del Código Civil, el cual dispone: "*Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*", silencio que resulta llamativo, puesto que la sentencia que se recurre se fundó en esa hipótesis, para fallar como lo hizo y eximir al demandado y arrendatario de su obligación de pagar las rentas adeudadas, durante la pandemia.

En estas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación, el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comento, su vigor se ve radicalmente debilitado.

SZDNXXDSPXO

NOVENO: Que en este punto de la reflexión, vale poner de relieve la particularidad que define al recurso de casación en el fondo, la cual 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 resolutiva 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".* (C.S., 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

DÉCIMO: Que además, no debe perderse de vista que el recurso de casación en el fondo persigue, en su fin último, instar por un examen de 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

SZDNXXDSPXO

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.

UNDÉCIMO: Que no obstante lo anterior, conviene también recordar lo resuelto por esta Corte, en cuanto a que: "*Aceptado un hecho por los jueces de fondo como fuerza mayor o caso fortuito, no puede ser revisado en el recurso de casación en el fondo si no se promueve modificación del mismo a base de un reclamo que se fundamente en defectuosa regulación de probanzas sobre el particular.*" (C. Suprema, 17 julio 1972, R., t.69, sec. 1ª, p.117 (C.17, p.120))

En el proceso se estableció, como un hecho de la causa (motivo 7° del fallo de alzada) la procedencia de la hipótesis de fuerza mayor, figura que si bien, fue tangencialmente reclamada por el recurrente, en relación a la vulneración del artículo 1698 del Código Civil, lo cierto es que el recurso no niega la existencia de un hecho público y notorio, como lo es la crisis sanitaria y no niega tampoco, la procedencia de la fuerza mayor configurada, sino que más bien, reclama que el demandado debió probar que se encontraba imposibilitado, absolutamente, para cumplir con sus obligaciones.

DUODÉCIMO: Que la doctrina y la jurisprudencia han caracterizado al recurso de casación, como un medio de impugnación, de carácter extraordinario, que no constituye instancia jurisdiccional, pues no tiene por finalidad propia revisar las cuestiones de hecho del pleito, ya tramitado. Antes que ello, se trata de un recurso de derecho, puesto que la resolución del mismo debe limitarse, en forma exclusiva, a examinar la correcta o incorrecta aplicación de la ley, en la sentencia que se trata de invalidar, respetando los hechos establecidos en el fallo, por los sentenciadores. En ese sentido, por disposición de la ley, el examen y consideración de tales hechos escapan al conocimiento del tribunal de casación.

SZDNXXDSPXO

Como se sabe, esa limitación a la actividad judicial de esta Corte, se funda en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, al disponer que la Corte Suprema, al invalidar una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, la sentencia que zanje el asunto que haya sido objeto del recurso, de la manera que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos, tal como se han establecido en el fallo recurrido. Solo en forma excepcional, es posible la alteración de los hechos asentados por los tribunales de la instancia, en el caso que la infracción de ley responda a la transgresión de una o más normas reguladoras de la prueba, mas no respecto de la apreciación de las probanzas que se hubiesen rendido, que es facultad privativa del juzgador.

DECIMOTERCERO: Que, en este orden de ideas, el recurso de nulidad intentado tampoco puede prosperar, toda vez que las alegaciones de la recurrente no encuentran sustento en los presupuestos fácticos fijados en la sentencia impugnada, sin haber denunciado, a este respecto, alguna infracción a las *normas reguladoras de la prueba*, que permitan la alteración de estos, en el sentido que el recurso necesitaría, de acuerdo a sus planteamientos.

DECIMOCUARTO: Que, aun cuando todo lo antes anotado bastaría para no dar lugar al recurso, igualmente aquel no puede ser acogido, conforme se pasa a señalar.

Las normas que la actora y recurrente denuncia como infringidas y que fueron transcritas en el motivo 1° de este fallo, no lo están. En efecto, ya se estableció que no existía infracción al artículo 1945 del Código Sustantivo; también que el artículo 1698 no había sido atacado, propiamente tal; por su parte, el artículo 1942 del Código Civil, al igual que el artículo 6° de la Ley 18.101, si bien establecen la obligación del arrendatario, de pagar las rentas, dicha obligación debe ser analizada, a la luz de lo establecido en el proceso, en cuanto se estableció la existencia caso fortuito o fuerza mayor, que opera como una eximente de responsabilidad y que conllevó a la eximición del

SZDNXXDSPXO

pago de las rentas pendientes al arrendatario, razón por la cual, no resulta correcto invocar aquellas normas, de manera aislada, sin controvertir, también, la aludida eximente de responsabilidad, tal como se estableció en los motivos anteriores, razón por la cual, el recurso no puede ser acogido.

Finalmente, en cuanto a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, también sindicados como infringidos, solo cabe concluir que tampoco se ha producido una vulneración a su respecto, puesto que los mismos establecen obligaciones esenciales, en los contratos bilaterales, pero es necesario aclarar que en el caso del primero, no es posible establecer que alguna de las partes *invalidó* el contrato, puesto que fue el tribunal quien determinó la terminación del mismo y la procedencia de la eximente invocada por la demandada; en cuanto al artículo 1546, tampoco se advierte una infracción, puesto que, como ya tantas veces se dijo, se produjo en autos una situación imprevista e irresistible, producto de la dictación de un acto de autoridad, derivado de la pandemia, causada por Covid-19.

DECIMOQUINTO: 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 don Cristian Ramírez Tagle, en representación de la demandante, en contra de la sentencia de veintitrés de julio de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de esta ciudad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro don Mauricio Silva Cancino.

Rol N°63.185-2021.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., y el Abogado Integrante Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firman los Ministros Sr.

SZDNXXDSPXO

Silva G. y Sr. Prado, no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar haciendo uso de su feriado legal el primero y estar con permiso el segundo. Santiago, dos de agosto de dos mil veintidós.

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 02/08/2022 14:10:37

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 02/08/2022 14:10:38

RAUL PATRICIO FUENTES MECHASQUI
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 02/08/2022 14:13:06

SZDNXXDSPXO

En Santiago, a dos de agosto de dos mil veintidós, se incluyó en 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. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

SZDNXXDSPXO