

Santiago, veintiuno de septiembre de dos mil veintidós.

VISTOS:

En este procedimiento sumario sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas tramitado bajo el Rol C-8.038-2016 del Segundo Juzgado Civil de Concepción, caratulado “Pincheira con Palabritas EIRL”, mediante sentencia de tres de diciembre de dos mil dieciocho se acogió la demanda principal y se declaró terminado el contrato de arrendamiento de autos, condenando a la demandada a restituir la propiedad en el plazo que indica y a pagar las rentas adeudadas, ascendentes a \$72.000.000, con los incrementos que indica, omitiendo pronunciamiento sobre las restantes demandas impetradas en subsidio.

Impugnado el fallo por la parte demandada mediante recursos de casación en la forma y apelación, en pronunciamiento de veintiuno de agosto de dos mil veinte la Corte de Apelaciones de esa ciudad desestimó el arbitrio de nulidad, revocó la sentencia en cuanto rechazaba una excepción de prescripción extintiva de la acción de cobro de rentas, para acoger parcialmente esa defensa, y la confirmó en lo demás. En consecuencia, condenó a la demandada al pago de las rentas desde el mes de abril de 2013 hasta la restitución del inmueble a razón de \$1.200.000 mensuales, con los reajustes que menciona.

Contra esta última decisión, la misma parte interpone recursos de casación en la forma y apelación.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, previo al estudio del recurso interpuesto y conforme a lo que previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que dan lugar a la casación en la forma. La señalada norma autoriza a los tribunales, al conocer, entre otros, el recurso de casación, para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, sólo se han advertido los defectos formales invalidantes con posterioridad al trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluarse la concurrencia de tales vicios con prescindencia de los alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad para justificar la anulación del fallo en que inciden, supuesto cuya



configuración quedará en evidencia tras el examen que se hará en los razonamientos que se expondrán a continuación.

SEGUNDO: Que, es del caso considerar, para los efectos recién enunciados y en lo que estrictamente incumbe a lo que se decidirá, que la discusión suscitada en autos se funda en la existencia y efectos del contrato de arrendamiento en cuya virtud la sociedad demandada ocupa el inmueble al que se refiere la actora. Debe definirse, de ser efectiva esa relación, si la arrendataria adeuda la totalidad o parte de las rentas de arrendamiento que reclama la actora y que corresponden a todo el período arrendado. Y, de ser así, habrá de determinarse si resulta procedente la restitución del inmueble de autos, lo que también ha sido exigido tanto por la expiración del plazo del contrato, cuanto porque, aun en el caso de no poder justificar la ocupación en virtud de un arrendamiento, debe cesar el cese del uso gratuito de la propiedad.

En efecto, en la demanda principal interpuesta por Elizabeth Soraya, Carlos Martín y Romualdo Alonso, todos Pincheira Lallemand en contra de la empresa individual denominada Palabritas E.I.R.L. representada por Mireya Rosemarie Pincheira Lallemand, se pide la terminación del contrato de arrendamiento que el 12 de noviembre del año 2010 se suscribió entre Francisco Romualdo Pincheira Ruiz, padre de los actores y de la representante de la demandada, y Palabritas E.I.R.L., en el que se dio en arrendamiento el inmueble ubicado en calle Desiderio Sanhueza No. 252, Población Pedro del Río Zañartu, que debía destinarse al funcionamiento de una escuela especial de lenguaje. Se pactó una renta mensual de \$1.200.000 y un plazo de vigencia de 5 años, renovables si las partes no le ponían término de conformidad a la ley. La parte demandante adujo que la demandada no pagó renta alguna y le adeuda a su parte, continuadora legal del arrendador, la cantidad de \$72.000.000.

Como pretensiones subsidiarias demandó, una en pos de otra, el desahucio del referido contrato, la restitución del inmueble por haber vencido el plazo previsto para su arrendamiento y el cese del goce gratuito del bien raíz, atendido que la representante de la demandada lo usa en forma exclusiva obteniendo ingresos por el funcionamiento del establecimiento educacional “*que no comparte ni paga arrendamiento por el uso del inmueble*”.

Por su parte, la demandada alegó la falta de legitimación activa pues su representante también forma parte de la comunidad hereditaria quedada al fallecimiento de Francisco Romualdo Pincheira Ruiz, comunidad que carece de



un administrador. Refirió a la vez que el aludido contrato de arrendamiento ya estaba terminado a la data de notificación del libelo, porque desde el fallecimiento de Pincheira Ruz, sus herederos comenzaron a usar y gozar de los diferentes bienes inmuebles adquiridos por el causante, que su parte nada debe pagar pues la propia contraparte ha reclamado subsidiariamente el cese del goce gratuito, petición que importa una confesión de la inexistencia de deuda y que, con todo, no puede ser resuelta en el procedimiento de autos. Arguyó asimismo que no debe las sumas reclamadas, habida consideración a que mientras rigió el contrato, fue el demandante Carlos Pincheira Lallemand quien estuvo a cargo de la administración de los dineros de Palabritas E.I.R.L., informando haber pagado las rentas. Por último, alegó la prescripción de la acción de cobro de aquellas mensualidades.

TERCERO: Que, en lo fundamental, la sentencia censurada de segundo grado desestimó la excepción de falta de legitimación activa ya que, no obstante la copropiedad de los demandantes y la representante de la demandada sobre el inmueble de autos, los primeros están ejerciendo las facultades de administración que autoriza la ley respecto del bien común, explicando los jueces, a mayor abundamiento, que no resulta procedente traer a la discusión los derechos de Mireya Pincheira Lallemand como heredera o que ésta oponga excepciones personales, pues el contrato fue suscrito con una persona jurídica de la cual ella es su representante, misma razón por la cual la demanda de cese gratuito no tiene el efecto pretendido por la parte demandada, desde que constituye una demanda subsidiaria y el obligado es el heredero y no la persona jurídica demandada.

En seguida, deja establecido el vínculo contractual habido entre Francisco Romualdo Pincheira Ruiz y Palabritas E.I.R.L. en virtud del contrato de arrendamiento que convinieron el 12 de noviembre de 2010; el hecho de haber fallecido el arrendador el 13 de mayo de 2011 y la circunstancia de ser sus herederos los demandantes y la representante de la empresa demandada, en razón de lo cual, además, coligen la existencia de la relación contractual entre las partes del juicio, la que se encuentra vigente, por haberse prorrogado tácitamente su primitiva duración.

Sobre las rentas adeudadas, el fallo de segunda instancia revocó el dictamen de primer grado que condenaba a la demandada al pago de \$72.000.000 y eliminó el razonamiento del juez a quo en el que recriminaba a



esa parte su inactividad probatoria. En su lugar, acogió la excepción de prescripción de las rentas por los períodos que indica y ajustó lo adeudado al monto mensual convenido en el contrato, condenando a la arrendataria *“al pago de las rentas desde el mes de abril de 2013 hasta la restitución del inmueble a razón de \$1.200.000 mensuales, con los reajustes señalados en la sentencia”*.

En síntesis, el fallo acogió la demanda principal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, ordenó a la demandada pagar las rentas que señala y omitió pronunciamiento respecto de las demás demandas subsidiarias.

CUARTO: Que, no obstante, para arribar a aquellas decisiones los sentenciadores omiten analizar y ponderar los antecedentes que la demandada aportó en dos presentaciones de 13 julio de 2020 con la evidente finalidad de subsanar la falta de actividad probatoria que le atribuyó la sentencia apelada, instrumentos que mediante resolución dictada ese mismo día, el tribunal tuvo por acompañados, con citación.

Entre otros documentos, allegó algunas piezas del expediente rol C-6.967-2015 del Primer Juzgado Civil de Concepción, caratulado “Pincheira con Pincheira”, juicio tramitado para conocer de la demanda de indemnización de perjuicios que Mireya Pincheira interpuso por sí y en representación de Palabritas E.I.R.L. en contra de sus hermanos Carlos y Elizabeth Pincheira -dos de los tres demandantes de autos- y las declaraciones policiales que ambos prestaron en el contexto de un procedimiento penal instruido para conocer la querrela que Palabritas E.I.R.L. dedujo en su contra. Con las referidas probanzas la demandada ha pretendido demostrar que ellos participaron en la administración y conducción financiera del establecimiento educacional demandado, haciéndose cargo del pago de las cuentas, tal como había expresado al contestar el libelo de autos, antecedentes que el fallo no analiza ni pondera.

QUINTO: Que el quinto numeral del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 4 del artículo 170 del mismo Código prevé, como motivo de nulidad formal: “La falta de consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia”, por cuanto sabido es que la existencia de motivaciones en una decisión constituye una garantía del debido proceso.

Para entender satisfecha la exigencia impuesta a los jueces, relativa a la argumentación de la decisión, es imperioso que el fallo pondere y analice



debidamente las probanzas rendidas en juicio con relación a las materias discutidas en autos, desarrollando además las razones que deben tenerse en cuenta para otorgarles o negarles mérito probatorio.

En la especie, sin embargo, es dable advertir que los sentenciadores prescinden del análisis que de tales asuntos debían efectuar, obviando de esa manera las consideraciones de hecho y de derecho que debían servir de sustento al fallo. Al omitir el análisis pormenorizado y detallado de las probanzas aportadas, el fallo incurre en una falta de fundamentación adecuada, pertinente y suficiente, tanto para el establecimiento de los hechos del proceso cuanto para la justificación de la decisión adoptada.

SEXTO: Que, como ya fuera enunciado, el legislador se ha preocupado de establecer las formalidades a que deben sujetarse las sentencias definitivas de primera o única instancia y las de segunda, que modifiquen o revoquen en su parte dispositiva las de otros tribunales –categoría esta última a la que pertenece aquella que se analiza-; las que, además de ceñirse los requisitos exigibles a toda resolución judicial, conforme a lo prescrito en los artículos 61 y 169 del Código de Procedimiento Civil, deben contener las enunciaciones contempladas en el artículo 170 del mismo cuerpo normativo, entre las que figuran –en lo que atañe a la materia en estudio- en su numeral 4, precisamente las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia.

Por lo mismo, en cumplimiento a lo estatuido por el artículo 5° transitorio de la Ley N° 3.390, de 15 de julio de 1918, que le ordenó a este Tribunal establecer por medio de un Auto Acordado la forma en que deben ser redactadas las sentencias definitivas para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170 y 785 del Código de Procedimiento Civil, esta Corte procedió a dictar el Auto Acordado sobre la forma de las sentencias, de fecha 30 de septiembre de 1920, expresando que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la



apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil”, que corresponde al actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales.

En diferentes ocasiones esta Corte Suprema ha resaltado la importancia de cumplir con tales disposiciones, por la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos, entre las que destaca la sentencia publicada en la Revista de Derecho y Jurisprudencia Tomo XXV, Sección 1°, Pág., 156, año 1928.

SÉPTIMO: Que así, del contexto de justificación que antecede queda demostrada la falta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los magistrados del grado, lo que constituye el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal, por la falta de consideraciones de hecho que le sirven de fundamento al fallo.

OCTAVO: Que el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, actuación que, en la especie, por su carácter oficioso no está sujeta a la limitación prevista en el inciso segundo del artículo 768 del mismo cuerpo legal, en relación a la naturaleza del procedimiento de autos.

NOVENO: Que por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se procederá a ejercer las facultades que le permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.



De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo señalado en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio, en lo pertinente,** la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción el veintiuno de agosto del dos mil veinte, reemplazándola por la que se dictará a continuación, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuestos los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por el abogado Leonardo Godoy Acosta, en representación de la parte demandada.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Silva C.

N° 112.504-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Andrea Muñoz S., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Abogado Integrante Sr. Munita, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y ausente el segundo.



null

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

