

C.A. de Concepción
irm

Concepción, veintiuno de agosto de dos mil veinte.

VISTO:

Por sentencia de tres de diciembre de dos mil dieciocho, el Segundo Juzgado Civil de Concepción resolvió dar lugar a la demanda principal, declarando terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en la comuna de Concepción, calle Desiderio Sanhueza No. 252, Población Pedro del Río Zañartu, condenando a la demandada a restituir el inmueble en el término de 10 días contados desde que la sentencia quede en estado de cumplirse y a pagar al demandante las rentas adeudadas por un total de \$72.000.000, más las rentas que se hayan devengado durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble arrendado con los reajustes establecidos por el artículo 21 de la ley 18.101, con costas.

El abogado de la parte demandada dedujo recurso de casación en la forma en contra de la sentencia definitiva invocando la causal del número 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, es decir, el vicio de ultrapetita. A continuación dedujo recurso de apelación donde solicita se revoque el fallo en cuanto rechaza la objeción de documentos y en cuanto acoge la demanda principal, condenando a la demandada a la restitución del inmueble, al pago de rentas y costas de la causa y, en su lugar, resuelva acoger la objeción de documentos formulada por su parte, rechazar la demanda principal y subsidiarias, condenando en costas a los demandantes o, en subsidio, exima de estas a la demandada.

CONSIDERANDO:

En cuanto al recurso de casación en la forma:

1º) Que el demandado esgrime como causal de casación en la forma, que en la sentencia se incurre en el vicio de ultrapetita, al otorgar más de lo pedido por las partes.



Señala que en el considerando 12 del fallo, se indica que “se tiene por establecido que ésta adeuda al actor las rentas desde junio de 2017, adeudando por dicho concepto y de acuerdo a los términos de la convención, la suma total de \$72.000.000”; en consecuencia, condena en la parte resolutive N° V, letra a, al pago de dicha suma, más las rentas que se devenguen durante el juicio, no obstante la renta indicada por la parte demandante sería de \$1.200.000 pesos mensuales, por lo que, si se condena al pago desde junio de 2017, malamente puede resultar el monto ordenado pagar, equivalente a 6 años de rentas, más aquellas que se devenguen durante el juicio.

Desde otra perspectiva, indica que también se incurre en ultrapetita dado que los demandantes piden en el petitorio de la demanda principal: “b), que la demandada debe pagar a mis representados, la proporción de las rentas, y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución y el pago, con más el reajuste indicado en el art. 21 de la Ley 18.101”, pero en parte alguna se indica por los actores cual es “la proporción de las rentas” y se condena a pagar una suma indicada previamente de 72 millones de pesos, respecto a la cual se había señalado que correspondería al total adeudado.

2º) Que, la referida causal se produce cuando la sentencia, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones y excepciones, altera el contenido de éstas, cambiando de objeto o modificando su causa de pedir; también cuando la sentencia otorga más de lo pedido por las partes en sus respectivos escritos que fijan la competencia del tribunal o cuando se emite un pronunciamiento en relación a materias que no fueron sometidas a la decisión del mismo.

3º) Que la causal referida, encuentra su explicación procesal en el principio de congruencia que busca vincular a las partes y al juez al debate. Por este principio se enlaza la pretensión, la oposición, la prueba, la sentencia y los recursos particularmente en relación a los



hechos, puesto que en cuanto al derecho aplicable, se ha dicho que es el juez quien conoce y aplica el derecho.

Esta incongruencia debe estudiarse, según lo ha dicho la Corte Suprema, ponderando la cuestión controvertida en el pleito en su integridad, en comparación con la parte dispositiva de la sentencia, sea que ésta se encuentre en los considerandos decisorios, como en la resolución del fallo propiamente tal.

4º) Que bajo este marco normativo que distingue a la causal de ultrapetita, cabe señalar que si bien el considerando décimo sexto de la sentencia de primer grado señaló: “Que, no habiéndose rendido prueba alguna sobre el particular por el obligado, se tiene por establecido que ésta adeuda al actor las rentas desde junio de 2017, adeudando por dicho concepto, y de acuerdo a los términos de la convención, la suma total de \$72.000.000”, lo que en términos aritméticos no guarda relación con la suma de \$1.200.000 establecidos como renta mensual; es lo cierto que aquello constituye más bien un error de transcripción, que una suma otorgada más allá de lo pedido por el demandante.

En efecto, en la demanda se indicó que el arrendatario no ha pagado ninguna de las rentas pactadas en el contrato desde su inicio, el 2 de enero del año 2010 y que, por rentas vencida le adeudan \$72.000.000, en consecuencia, no se ha otorgado más de lo pedido por el actor.

5º) Que, asimismo, el referido error no sólo puede ser subsanado por la vía de la nulidad de la sentencia, por cuanto el inciso penúltimo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil habilita al tribunal “*desestimar el recurso de casación en la forma, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable solo con la invalidación del fallo o cuando el vicio no ha influido en los dispositivo del fallo...*”; razón por la cual, habiéndose deducido apelación, lo mismo puede ser corregido por dicha vía.

6º) Que en cuanto al segundo argumento de la misma causal, la solicitud de pagar la “la proporción de las rentas” no constituye el vicio



que se reclama desde que la sentencia sólo ordena pagar aquellas adeudadas y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución.

En cuanto los recursos de apelación

De la sentencia en alzada se eliminan su considerando 13° y el párrafo segundo del fundamento 16°.

Y se tiene, en su lugar y además presente:

7°) Que como primer agravio el demandado ataca la decisión de rechazar la objeción del contrato de arrendamiento, la que se sostuvo en su falsedad por cuanto afirma que no fue firmado por la representante de la demandada, a lo que se suma que fuera acompañado como copia conforme a su original, lo que no es efectivo, pues quien autoriza esa copia es el Notario don Jorge Quintana, suplente del titular don Ernesto Valenzuela Norambuena el 29 de diciembre de 2016, mientras que el original fue otorgado el 12 de noviembre de 2010 ante el Notario don Carlos Miranda Jiménez y al no existir éste en original, sostiene su falsedad.

8°) Que el rechazo de la referida objeción se justifica no solo en los argumentos esgrimidos en el considerando 7°), sino que además, cabe considerar que el documento fue acompañado junto con la demanda y la objeción no fue planteada junto con la contestación de la misma, de manera tal de permitir al tribunal, en la etapa procesal que otorga el curso el comparendo, incorporar un punto de prueba sobre el particular. Asimismo y reiterado el mismo documento durante el comparendo y admitida la objeción, el demandado tampoco instó para que su alegación de falsedad fuera recibida a prueba, de manera de abrir la oportunidad procesal de solucionar la situación controvertida, no resultando pertinente su pasividad habida cuenta, además, que las pruebas de las partes, en esta materia, se aprecian conforme a las reglas de la sana crítica.

Por otra parte, resulta contradictorio afirmar por una parte que el contrato es falso, y por otra, alegar la prescripción fundado en los



antecedentes que el mismo documento aporta.

9º) Que, como segundo argumento, el apelante estima que no debió desecharse la excepción de falta de legitimación activa formulada y la excepción de prescripción; afirmando que el fallo nada dice sobre la alegación de que el contrato ya estaba terminado al notificarse la demanda. Señala que la demanda de cese del goce gratuito no hace sino reconocer que el uso del inmueble por la demandada era gratuito

10º) Que el contrato de arriendo fue suscrito el día 12 de noviembre de 2010 por don Francisco Romualdo Pincheira Ruiz como arrendador y la Empresa Individual de Responsabilidad Limitada Palabritas, representada por doña Mireya Pincheira Lallemand, quienes afirman que el arriendo había comenzado a regir el 02 de enero de 2010, terminando el 2 de enero de 2015, prorrogándose en iguales condiciones por periodos mensuales si las partes no le ponen termino dando aviso correspondiente de conformidad a la ley.

Dicho aviso nunca se otorgó, por lo tanto el contrato estaba vigente al día de la demanda y su notificación, resultando procedente la acción deducida para ponerle término por la falta de pago del arriendo.

11º) Que en cuanto a la legitimación activa, cabe señalar que tanto demandantes, como la representante legal de la demandada son herederos del arrendador y por consiguiente sucesores en sus derechos y obligaciones, incluyendo el contrato de arriendo, justificándose la incomparecencia de la heredera Mireya Pincheira Lallemand en la acción deducida, por cuanto ella es la representante legal de la demandada, de manera tal que resulta efectivo que sus intereses con contrapuestos, no siendo procedente traer a la discusión sus derechos como heredera, desde que el contrato de arriendo fue suscrito con una persona jurídica, de la cual ella es su representante.

Por lo mismo siendo la demandada una persona jurídica, no resulta procedente que ella oponga excepciones o defensas personales de quien es su representante, por lo que se encuentra correctamente



rechazada la excepción de falta de legitimación activa.

Por idéntica razón, 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.

12º) Que, en cuanto a la prescripción, cabe señalar que siendo obligaciones cuyo vencimiento y exigibilidad se produce mes a mes, es preciso considerar prescritas todas aquellas rentas devengadas más allá de cinco años contados desde la notificación de la demanda, conforme al artículo 2515 del Código Civil.

Al respecto, considerando que la demanda fue notificada el 29 de marzo de 2017, han de considerarse prescritas todas las rentas devengadas hasta marzo del año 2012.

13º) Que, finalmente en cuanto a la condena en costas, ella será revocada por cuanto, atendida la decisión anterior la parte demandada no ha sido totalmente vencida y además, litigó con motivo plausible.

Por estas consideraciones, citas legales y lo prevenido en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que **SE RECHAZA** sin costas el recurso de casación en la forma deducido por la parte demandada en contra de la sentencia tres de diciembre de dos mil dieciocho dictada en los autos Rol C-8038-2016 del 2º Juzgado Civil de Concepción.

II.- Que **SE REVOCA** la decisión V.- en cuanto ordena pagar \$72.000.000 por rentas adeudadas y en lugar se decide que, se acoge la prescripción de las rentas adeudadas entre el mes de enero de 2010 hasta marzo de 2012, condenándose al demandado 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.



III.- Que **SE REVOCA** la referida sentencia definitiva en cuanto condena en costas a la parte demandada y, en su lugar se decide que se exime de ellas.

IV.- Que **SE CONFIRMA**, en lo demás apelado y sin costas, la referida sentencia.

V.- Que por sus propios fundamentos **SE CONFIRMAN**, sin costas, las resoluciones de veintiuno de febrero, tres de mayo, dos de septiembre y veintiocho de octubre, todas del año dos mil diecinueve dictadas en los referidos autos.

Regístrese y devuélvase por la vía correspondiente.

Redacción de la Ministra Carola Rivas Vargas.

No firma el ministro suplente señor Cristian Gutiérrez Lecaros, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo, por haber cesado en sus funciones de tal.

Rol N° **33-2019-civil** (acumuladas Roles 506-2019; 1190-2019; 2118-2019 y 2476-2019)



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Carola Rivas V., Juan Angel Muñoz L. Concepcion, veintiuno de agosto de dos mil veinte.

En Concepcion, a veintiuno de agosto de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por 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.
A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>