

Santiago, veintidós de septiembre de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos Rol C-125-2019 del Juzgado de Letras en lo Civil de Quirihue sobre terminación de contrato de arrendamiento de inmueble por falta de pago de las rentas, caratulados “Redlich con Sociedad Comercial Santa Blanca Limitada”, por sentencia de once de octubre de dos mil diecinueve se acogió la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, disponiendo que la demandada restituya el inmueble arrendado en el plazo que indica y pague a la actora las rentas que señala, sin costas.

Ambas partes apelaron el fallo y mediante resolución de dieciséis de diciembre de dos mil veinte, la Corte de Apelaciones de Chillán lo revocó en cuanto eximía a la demandada de las costas de la causa, para condenarla a su pago, y lo confirmó en lo demás, con declaración relativa al plazo de restitución de la propiedad y las rentas que debe solucionar la perdidosa.

La demandada impugnó ese pronunciamiento mediante recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente acusa que el fallo infringe el artículo 227 N° 4 del Código Orgánico de Tribunales, por falta de aplicación puesto que, en su opinión, el conflicto de autos dice relación con dificultades que han surgido entre socios de una sociedad comercial, materia que es propia de arbitraje forzoso y para cuyo establecimiento los jueces han debido estarse a la calidad de las partes, la naturaleza del conflicto y su origen y no solo a su externalidad o la mera denominación del contrato.

En este sentido, explica que los antecedentes acompañados al proceso evidencian que el actor y el representante de la demandada son padre e hijo, que tenían negocios en común y que explotaban, en calidad de socios, a la sociedad demandada. En ese contexto –asevera- el demandante actúa como socio de la demandada y como su arrendador, vínculo contractual que funcionó y se mantuvo en el tiempo, pagándose oportunamente las rentas según daba cuenta la contabilidad de ambos contratantes. No obstante, luego de haberse producido desavenencias con los demás socios, el



demandante decide poner fin al contrato de arriendo arguyendo falta de pago de las rentas, en circunstancias que él mismo podía solucionarlas ya que detenta la calidad de administrador de la misma sociedad, utilizando el procedimiento como una vía impropia para obtener ventajas en la negociación y resolución de los conflictos que tiene con sus hijos, socios todos de la empresa demandada.

Por ello es que, a juicio de quien recurre, el asunto no radica únicamente en decidir si existe o no un incumplimiento contractual, sino que debe resolverse una cuestión que tiene directa relación con las divergencias producidas entre los socios de una sociedad, por cuanto es en razón de ellas que se produce el artificial incumplimiento que se ha demandado, resultando particularmente esclarecedora la circunstancia de que la infracción que se imputa a la demandada no es culpable, pues surge del propio dolo del actor.

El juicio de autos se trata, en otros términos, de una entelequia jurídica fraguada por el demandante para obtener un resultado que estima ventajoso respecto de los demás socios de la sociedad demandada, materia que, más allá de la mera apariencia contractual, debe someterse a la justicia arbitral, por lo que debió acogerse la excepción de incompetencia absoluta alegada por quien recurre.

SEGUNDO: Que para emprender el análisis del recurso de casación en el fondo recién enunciado es necesario referir que, en su demanda, el actor aseveró que en virtud del contrato celebrado con la demandada el 25 de mayo de 2006, le dio en arrendamiento a contar de esa fecha el inmueble ubicado en calle José Joaquín Prieto 550, comuna de Quirihue, por una renta mensual de \$400.000 más IVA, reajutable, acusando que la sociedad arrendataria dejó de pagar la renta a contar del mes de marzo del año 2019. Solicitó declarar la terminación del referido contrato por aquella falta de pago, la restitución de la propiedad y la indemnización de los perjuicios sufridos. En subsidio, demandó el desahucio de la misma convención.

La demandada contestó solicitando el rechazo de la acción. Opuso, en primer lugar, una excepción de incompetencia absoluta del tribunal, fundada en argumentaciones similares a las que desarrolla en su recurso de



casación. Además, detalló las acciones judiciales que enfrentan a las partes, originadas en los conflictos acaecidos originados por la manera en que ha sido administrada la sociedad de la que el actor forma parte, mencionando, entre esas acciones, la interposición de una solicitud de designación de árbitro para el conocimiento y resoluciones de tales discrepancias.

En subsidio, aseguró que la obligación reclamada se encuentra extinguida por pago -pues el actor retiró de las arcas sociales sumas muy superiores a las rentas que dice adeudadas-, y también por confusión y compensación, ya que el actor adeuda a la sociedad esos montos que retiró de la cuenta corriente social, arguyendo, en fin, que la falta de pago fue provocado por un actuar negligente del mismo actor, administrador de la sociedad. Por último, solicitó el rechazo de la demanda de indemnización de perjuicios porque en el incumplimiento alegado existe culpa del requirente.

TERCERO: Que, en lo relativo a la excepción de incompetencia, el fallo reconoce que el contrato de autos, inobjetado, tiene valor de plena prueba sobre la convención de que da cuenta, refiriendo los jueces que ese instrumento fue otorgado por la parte demandante como persona natural, obligándose en forma personal como arrendador para con la Sociedad Santa Blanca Limitada, que ha adquirido por el acto antes mencionado la calidad de arrendataria, la que, a su vez, se ha obligado por medio de su representante legal Marcelo Redlich Mardones, quien firma al final del contrato y cuya firma aparece autorizada por ministro de fe.

Asimismo, el dictamen destaca que la sentencia de fecha 25 de junio de 2019 dictada por el Juzgado de Letras de Quirihue pronunciada con ocasión de la solicitud de Sigisfredo Eduardo Redlich Klenner de designar un juez árbitro que liquide la sociedad “Comercial Santa Blanca Ltda.”, aclarada el 11 de noviembre de 2019, determina que será el juez partidador quien deberá resolver los conflictos y dificultades entre los socios de la sociedad comercial Santa Blanca Ltda., y entre los socios y la compañía, derivados del contrato social, cuyo no es el caso materia del presente juicio.

Razonan, a la luz de esos antecedentes, que *“habiéndose obligado las partes a través de un contrato de arrendamiento, la relación jurídica antes descrita debe regirse por la normativa aplicable al contrato de*



arrendamiento, regulado en la práctica por la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos n° 18.101 y en forma supletoria por lo dispuesto en el Art. 1915 y siguientes del Código Civil”, para concluir que por existir un vínculo contractual entre dos partes que no han obrado como socios al momento de celebrar el contrato de arriendo cuyo término se solicita, esa desavenencia no constituye materia de arbitraje forzoso. Tales fundamentaciones explican el rechazo de la excepción de incompetencia planteada por la demandada.

En seguida, habiendo asentado la existencia del contrato y las obligaciones que de él derivan para las partes, el fallo establece que la arrendataria no solucionó las rentas devengadas, lo que bien podía hacer esa parte puesto que, conforme a sus estatutos, tanto Sigisfredo Redlich Klenner como Marcelo Redlich Mardones se encuentran dotados de amplias facultades para actuar en forma individual, de modo que este último no se encontraba impedido de pagar al actor las rentas, en nombre de su representada.

Descarta la sentencia, por último, la confusión y compensación invocada por la demandada, referidas a los retiros realizados por el actor desde las arcas sociales, atendido que esa cuestión *“no empece al tribunal, encontrándose conociendo de estos hechos el Juzgado de Garantía correspondiente”*.

Sobre la base de los precedentes razonamientos y en lo que incumbe referir, la sentencia acoge la demandada, disponiendo que la demandada restituya al actor el inmueble arrendado -junto a los muebles singularizados en la convención- en el plazo de 30 días contado desde que la presente sentencia cause ejecutoria, condenando además a la arrendataria al pago de las rentas de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2019, además de las devengadas durante el juicio y hasta que la restitución se efectúe, a razón de \$ 400.000 mensuales, más incrementos que indica.

CUARTO: Que como ha quedado de manifiesto de la reseña de los planteamientos que sustentan el libelo anulatorio, el reproche que formula la recurrente dice exclusiva relación con la decisión adoptada respecto de la excepción de incompetencia absoluta del tribunal, recriminando quien recurre que esa defensa fuera desestimada porque los jueces no advirtieron que más allá de la mera apariencia formal que se plantea como un



incumplimiento de un contrato de arrendamiento, el conflicto obedece a una divergencia entre quienes conforman la sociedad demandada.

QUINTO: Que en relación a aquellos cuestionamientos, es oportuno recordar, al tenor del artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales, que “la competencia es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones”. En otras palabras, la competencia es la órbita dentro de la cual el tribunal ejerce jurisdicción.

Si bien aun cuando todos los tribunales tienen jurisdicción, la multiplicidad de conflictos que se originan en el tráfico jurídico hace necesario dividir el ejercicio de esta función entre diferentes tribunales, en razón de lo cual la ley ha establecido distintas normas que delimitan el ámbito dentro del cual cada tribunal ejerce jurisdicción.

Las reglas de competencia se orientan a determinar cuál será el tribunal competente para conocer de un asunto determinado, pudiendo reconocerse aquellas de carácter general, aplicables a todo tipo de tribunales -de radicación o fijeza, del grado o jerarquía, de extensión, de prevención o inexcusabilidad y de ejecución- y las especiales, que dicen relación con la competencia de los tribunales que integran el poder judicial, pudiendo a su vez distinguirse entre estas, las relativas a la competencia absoluta, esto es, la cuantía, la materia y el fuero personal, y las de competencia relativa, que son aquellas que tienen por objeto determinar de entre tribunales de una misma jerarquía o categoría, cuál de ellos será el competente para conocer de un asunto determinado.

SEXTO: Que en el caso de la justicia arbitral, el artículo 5 del Código Orgánico de Tribunales atribuye al árbitro la calidad de tribunal de justicia, al igual que a los de carácter ordinario y especial y, a su turno, el artículo 222 del mismo cuerpo legal define a los árbitros como aquellos jueces nombrados por las partes, o por la autoridad judicial en subsidio, para la resolución de un asunto litigioso. Luego, su artículo 227 se refiere a las materias de arbitraje forzoso, disponiendo que deben resolverse por árbitros, entre otros asuntos y en lo que incumbe al recurso de casación en estudio, “4°. Las diferencias que ocurrieren entre los socios de una sociedad anónima, o de una sociedad colectiva o en comandita comercial, o entre los



asociados de una participación, en el caso del artículo 415 del Código de Comercio los asuntos siguientes”, diferencias que naturalmente debe tener por origen la relación societaria que une a las partes en conflicto, tal como, por lo demás, prevé la cláusula undécima del contrato de constitución de la Sociedad Comercial Santa Blanca Limitada, que reserva a un árbitro arbitrador el conocimiento de “Cualquier dificultad que se suscite entre los socios o de la sociedad en relación con este contrato, sea en cuanto a su aplicación, interpretación, cumplimiento e incumplimiento, de la disolución anticipada o no de la sociedad”.

SÉPTIMO: Que la sentencia no ha desconocido que las partes se encuentran vinculadas mediante un contrato social, que tanto el actor como quien ha comparecido en autos en representación de la demandada ostentan la administración de la sociedad Comercial Santa Blanca Limitada y que las partes enfrentan desavenencias en el ámbito de sus atribuciones, derechos y obligaciones en tanto socios de esa persona jurídica.

Lo que sucede es que el mérito del proceso no ha formado la suficiente convicción en los sentenciadores como para asentar que la celebración del contrato de arrendamiento constituye un acto de carácter social, que la falta de pago de las rentas obedezca a que el actor tenía discrepancias con sus hijos, socios todos de la arrendataria, y que la terminación del contrato le permitiera al demandante obtener ventajas en la negociación y resolución de los conflictos que tiene con sus hijos.

No hay en esa actuación una vulneración de las disposiciones que nutren el arbitrio anulatorio, pues la decisión adoptada se aviene a los hechos que ha establecido el fallo.

En estas condiciones, no falla con incompetencia el tribunal, pues lo ha hecho dentro de las facultades que le señala la ley. Y así se ha dicho que “Los jueces no extralimitan su jurisdicción propia al hacer uso de las facultades que les señala la ley; por lo tanto, no es dictada por tribunal incompetente aquella sentencia que resuelve el asunto dentro de las peticiones de las partes y en uso de dichas facultades”. (C.S., 10 diciembre 1913. R., t. 17, sec. 1ª, p. 234; 24 abril 1914. R., t. 12, sec. 1ª, p. 202; 25 abril 1914. R., t. 16, sec. 1ª, p. 229; 9 julio 1914. R., t. 18, sec. 1ª, p. 87;



18 julio 1914. R., t. 12, sec. 1ª, p. 308; 3 octubre 1930. R., t. 28, sec. 1ª, p. 283; 25 agosto 1965. R., t. 62, sec. 1ª, p. 291.)

OCTAVO: Que, lo que en realidad sucede, es que la recurrente persigue modificar la decisión de los juzgadores, pero no ha cuestionado eficientemente el presupuesto fáctico del proceso.

Como se vio, su recurso apunta únicamente a denunciar la infracción, por falta de aplicación, de una norma que define los casos en que necesariamente debe actuar un juez árbitro, en circunstancias que los jueces han establecido que la terminación del contrato de arrendamiento no se vincula a actuaciones que deban ser conocidas por esa magistratura.

Como es sabido, los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores, concerniendo a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo, ninguna de las cuales se aduce quebrantada. Consiguientemente, el presupuesto fáctico en cuya virtud se ha desestimado la excepción de incompetencia resulta inamovible para este tribunal de casación.

Debe recordarse que la necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación queda manifestado también en lo que expresamente dispone el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto declara que: “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

Y como en el caso en estudio no es posible revisar los hechos asentados en el pronunciamiento impugnado ni tampoco fijar aquellos sobre



los que se explica la infracción que se viene analizando, la aspiración anulatoria queda desprovista de sustento material.

NOVENO: Que, en consecuencia, del modo en que fue formulada, la casación de fondo no puede tener acogida.

Y de conformidad además con 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 Rodrigo Andrés Sanhueza Sierpe, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Chillán, de dieciséis de diciembre de dos mil veinte.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Munita L.

N° 4.066-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Rodrigo Biel M.(s), Sr. Miguel Vázquez P. (S) y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Raúl Fuentes M.

No firman el Ministro (s) Sr. Vázquez y el Abogado Integrante Sr. Fuentes no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y ausente el segundo.



null

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

