

Santiago, dieciocho de octubre de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos tramitados ante el Octavo Juzgado Civil de esta ciudad, rol C-15011-2020, caratulados “Hasenberg Natoli Claudio con Cáceres Rossel Sebastián”, por sentencia de siete de abril de dos mil veintiuno se acogió la demanda y se declaró terminado el contrato de arrendamiento condenándose a los demandados al pago de las rentas adeudadas, más intereses y multa, restitución del inmueble y rechazó la demanda reconvenzional.

La demandada apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por sentencia de dieciocho de junio de dos mil veintiuno, confirmó la decisión.

Contra esta última sentencia recurre la parte demandada de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

Primero: Que la recurrente sostiene que en el fallo impugnado se ha infringido el numeral 7 del artículo 8 de la Ley N° 18101.

Afirma que la documental consistente en el correo electrónico enviado por la corredora de propiedades de fecha 9 de junio de 2020, era suficiente para acreditar que la renta fue rebajada a la suma de \$200.000. mensuales a partir del mes de noviembre de 2019, situación que se mantendría hasta el 15 de marzo de 2020, encontrándose íntegramente pagadas las rentas que se cobran en la demanda.

Indica que de no haberse producido la infracción de ley antes indicada, la Corte debió rechazar la acción.

Segundo: Que para una acertada resolución del recurso de nulidad sustancial resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones del proceso:

1. Comparece don Claudio Luis Hasenberg Natoli, quién dedujo demanda de término de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas en contra de doña Carolina Andrea Cornejo Retamal y de don Sebastián Cáceres Rossel, en su calidad de codeudor solidario y fiador de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo.



Señala que el 16 de octubre de 2015 dio en arrendamiento el local comercial, ubicado en Avenida Seminario número 8 de la comuna de Providencia, a la demandada, acordándose que tendría una duración hasta el 30 de noviembre de 2021, pactándose una renta mensual de 58 U.F. Refiere que en la cláusula quinta del contrato, la arrendataria se comprometió a pagar por cada día de retraso en el pago el 1% de la renta pactada por concepto de multas, más intereses y las cuentas de todos los servicios asociados al inmueble arrendado, adeudándose las rentas de los meses de abril a agosto de 2020 y las multas asociadas a dichos periodos conforme al porcentaje del 1% diario pactado.

Solicita se acoja la acción y se declare terminado el contrato de arrendamiento y se condene a las demandadas al pago de las rentas adeudadas, y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución, más las deudas por servicios básicos, gastos comunes, multas e intereses y a la restitución de la propiedad desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, con costas.

2. El demandado contestó la demanda solicitando su rechazo, fundado en que las rentas se encuentran pagadas, ya que se acordó entre las partes, rebajar la renta de 58 UF a una suma fija en pesos equivalente a \$1.301.600, valor que regiría hasta el 15 de marzo de 2020 y llegada la fecha no hubo nueva comunicación por parte del arrendador, enviando a través de correo electrónico con fecha 9 de junio propuesta aceptada respecto del pago de una renta ascendente a \$200.000 dadas las circunstancias de la pandemia.

3. El tribunal de primera instancia acogió la acción y declaró terminado el contrato de arrendamiento, por no pago de las rentas condenándose a los demandados en forma solidaria al pago de las rentas adeudadas, más intereses, multas y restitución del inmueble.

Tercero: Que la sentencia recurrida confirmó la decisión del tribunal de primer grado que acogió la demanda, sosteniendo que acreditada la existencia del contrato materia de la litis, también lo está la obligación de la arrendataria de pagar las rentas de arrendamiento, ascendente a la suma de UF 17,4 a partir del mes de marzo de 2020, lo que no fue probado por los demandados.



Cuarto: Que, lo reseñado en los fundamentos que preceden, pone de manifiesto que, en este caso, el quid de la crítica de ilegalidad dirigida en contra de la sentencia que se impugna en el recurso de nulidad sustancial, estriba en la inobservancia de las normas que regulan la prueba, las que, correctamente aplicadas, habrían llevado a los jueces del fondo a rechazar la acción.

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 el basamento jurídico que en propiedad e ineludiblemente resultaba ser pertinente y de rigor. Esto es así, puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero de este fallo 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 de las normas que en la especie tienen el carácter de decisoria de la litis, es decir, aquellos preceptos que al ser aplicados han servido para resolver la cuestión controvertida, particularmente, los artículos 1915, 1942 y 1977 del Código Civil por tratarse, precisamente, de la normativa que sustenta la decisión de acoger la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, conforme se dejó anotado.

Sexto: Que en esas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comentario, su vigor se ve radicalmente debilitado.

En efecto, 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 y es que este permite la invalidación de determinadas sentencias que hayan sido pronunciadas con infracción de ley, siempre que haya tenido influencia sustancial en su parte resolutive o decisoria.

Semejante connotación 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, sino solo 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, 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. (Así, entre otros, en fallo de 14 diciembre de 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 solo 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, aun 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 resolutorio de la sentencia cuya anulación se persigue, esto es, según ya se anotó, aquellos preceptos legales que en la resolución del asunto sub iudice ostentan la condición de ley decisoria litis.

Octavo: Que lo razonado conduce derechamente a concluir que los desacatos denunciados en el recurso, aún de ser efectivos, en caso alguno pueden sustentar un recurso como el de la especie, pues no pueden por sí solos servir de apoyo idóneo al remedio procesal que se examina, por ser una condición fundamental del mismo que el yerro jurídico invocado influya sustancialmente en lo dispositivo del fallo, exigencia que no se cumple en la especie, pues aun en el evento de ser acertada la interpretación que el impugnante otorga al precepto legal aludido, no puede entenderse que ella haya repercutido en forma determinante en la resolución del asunto de fondo que viene decidido, esto es, mora en el pago de las rentas que da derecho al



arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, puesto que nada se ha objetado respecto de las normas nutrientes de la decisión.

Noveno: Que las circunstancias descritas en los razonamientos que anteceden traen por consecuencia inevitable que el recurso de casación en el fondo deberá ser 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 deducido por el abogado don Christian Correa Cabrales en representación de la parte demandada, contra la sentencia de dieciocho de junio de dos mil veintiuno dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro Señor Guillermo Silva G.

Nº 53.091-2021

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sra. Rosa Egnem S., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Sr. Juan Manuel Muñoz P.

No firman los Ministros Sra. Egnem y Sr. Muñoz P. no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y no estar disponible al momento de la firma el dispositivo electrónico del segundo



null

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

