

Santiago, doce de octubre de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol C-1172-2019 del Juzgado de Letras de La Calera, sobre juicio sumario, caratulados “Huerta Villalon Vanessa con Olivares Canelo Ramón”, la sentencia de nueve de abril de dos mil veinte declaró: I.- Terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en Pasaje Liberona N°15, Población La Concepción, Hijuelas, confiriéndosele un plazo de desahucio de seis meses a contar de la notificación de la demanda. II.- Que, por consiguiente, y venciendo el plazo anterior el día 14 de abril de 2020, se condena, a la demandada a restituir al actor, libre de ocupantes y con el pago de rentas y consumos domiciliarios al día, el bien raíz de Pasaje Liberona N° 15, Población La Concepción, Hijuelas, dentro de quinto día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, al de sus familiares y dependientes, con auxilio de la fuerza pública y a su costa. III.- Que, la parte demandada deberá continuar pagando la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, mientras persista la tenencia del inmueble y hasta que efectúe la restitución, pudiendo restituir la propiedad antes de expirar el plazo señalado, quedando, el tal caso, obligada a pagar la renta y los consumos sólo hasta el día de la restitución. IV.- Que, se acoge parcialmente la demanda reconvenzional solo en cuanto se condena a la demandada reconvenzional a restituir la suma de \$2.400.000, suma que será reajustada conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor (IPC) y devengará intereses corrientes hasta el día efectivo del pago. V.- Que, cada parte soportará sus costas.

La demandada reconvenzional impugnó lo decidido mediante recursos de apelación y una sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad confirmó lo resuelto en pronunciamiento de diez de diciembre de dos mil veintiuno.

En contra de esta última sentencia, la misma parte interpone recurso de casación en la forma.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la recurrente asevera que la sentencia ha incurrido en la causal de casación formal del artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, por haber sido dado en extra petita.



Expone que el tribunal que conoció de la causa en primera instancia, a folio 35 dictó la resolución que recibió la causa a prueba respecto a la demanda reconvenzional, estableciendo como único hecho sustancial, pertinente y controvertido, que debía ser probada la existencia del contrato de promesa, sus condiciones y estipulaciones, puesto que durante todo el procedimiento la contraria argumentó que demandaba la restitución de la suma de dos millones cuatrocientos mil pesos, en virtud de un anticipo realizado por la celebración de un contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, aduce que el tribunal, para acoger la demanda, razonó que en realidad lo que pretendía el actor reconvenzional era una acción de cobro de pesos, aun cuando, durante el transcurso del juicio, la pretensión nunca fue presentada de esa manera. Así, dice, el tribunal de manera unilateral decidió modificar la causa de pedir de la contraparte, sin que haya mediado solicitud alguna.

SEGUNDO: Que, para una adecuada comprensión del asunto planteado en el recurso, resulta necesario tener presente los siguientes antecedentes:

1.- Que Vanessa Huerta Villalón dedujo demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de Ramón Olivares Canelo, con el objeto de darle término a la relación contractual que une a ambas partes.

Señala que el inmueble de su propiedad, que individualiza, fue entregado en arrendamiento al demandado con fecha 01 de octubre de 2015, pactándose por escrito y cuyas firmas fueron autorizadas ante Notario Público.

Sostiene que la renta pactada en ese momento fue de \$70.000 (setenta mil pesos), la que debía ser pagada por anticipado, los primeros cinco días del mes respectivo. Agrega que las rentas de arrendamiento están al día, sin embargo, no desea perseverar en el contrato de arrendamiento que los liga, razón por la cual, solicita el desahucio del mismo.

2.- Contestando el demandado pidió el rechazo de la acción y esgrimió que la relación contractual entre las partes no correspondía a un contrato de arriendo, sino más bien a un contrato de promesa de compraventa.

En virtud de dicho contrato, la parte demandada alega haber pagado el monto de dos millones cuatrocientos mil pesos chilenos (\$2.400.000) por concepto de anticipo además de haber desembolsado la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000), con el propósito de realizarle mejores al bien raíz objeto del juicio.



En el mismo acto, en un otrosí, deduce acción reconvencional, solicitando la restitución del monto de siete millones cuatrocientos mil pesos chilenos (\$7.400.000.-): Dos millones cuatrocientos mil pesos (\$2.400.000) correspondientes al anticipo realizado en virtud del contrato de promesa de compraventa, y cinco millones de pesos (\$5.000.000), por concepto de mejoras realizadas al inmueble.

3.- La parte demandante principal contesta la demanda reconvencional pidiendo su rechazo, en atención a la inexistencia de un soporte escrito que acredite el contrato de promesa de compraventa mencionado por la contraparte. Alega que el sustento de la pretensión del demandante reconvencional no tiene asidero en la realidad toda vez que la existencia del mencionado contrato de promesa no consta en ningún documento.

4.- El tribunal de primera instancia, por sentencia de nueve de abril de dos mil veinte, acogió la demanda de desahucio, así como también, de manera parcial, acogió la demanda reconvencional, condenando a la demandada reconvencional a pagarle al actor reconvencional la suma de \$2.400.000.

5.- Dicho fallo fue apelado tanto por la parte demandante principal como por la demandada reconvencional y una Sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, por resolución de diez de diciembre de dos mil veintiuno, lo confirmó sin modificaciones.

TERCERO: Que la sentencia confirmada e impugnada, para acoger la demanda principal, sostuvo que en autos se encontraba acreditada la existencia del contrato de arrendamiento; que fue celebrado entre las partes del juicio el 01 de febrero de 2016, pero realmente firmado, en testimonio de concurrir con su voluntad, el 02 de marzo de 2016, y cuyas cláusulas comenzaron a producir efecto entre las partes a contar del 01 de octubre de 2013 – fecha en que el arrendatario inició la tenencia del inmueble arrendado -, estando al momento de la dictación del fallo, aún vigente.

Que, en atención a que el contrato se ha ido renovando tácitamente año a año, la decisión confirmada señala que resultan aplicables los artículos 1951 del Código Civil y 3 de la Ley N 18.101.

Luego, en lo que dice relación con la demanda reconvencional, sostienen que, si bien, la acción pretendida por el demandante reconvencional fue una de “restitución”, atendida la materia y el procedimiento del presente juicio, constituye en realidad una acción de cobro de pesos.



Al respecto, refieren que, la falta de acreditación del contrato de promesa alegado por el actor, no necesariamente significa que la acción reconvenzional deba rechazarse, desde que es perfectamente posible que en este procedimiento el actor pueda acreditar la existencia de una obligación de la cual sea acreedora de la demandada, y estiman que del mérito de la prueba documental aportada por el actor reconvenzional – pagaré suscrito el 4 de enero de 2014 por la demandada - la que se ve reforzada por la prueba testimonial de la misma parte, se logra establecer que la demandada reconvenzional le adeuda al actor reconvenzional la suma de \$2.400.000, y en atención a que la primera no probó la extinción de dicha obligación, acogen la demanda reconvenzional, ordenado el pago de dicho monto.

CUARTO: Que, en contra de la decisión del tribunal a quo, se alzó la defensa de la demandada reconvenzional, solicitando por vía de casación en la forma, que se anulara el fallo de 10 de diciembre de 2021, fundado en que al confirmar sin modificación la resolución de primera instancia, hizo suyo el vicio de extra petita que contenía esta última decisión.

En efecto, en lo medular, señala que la demandante reconvenzional pidió la restitución de siete millones cuatrocientos mil pesos (\$ 7.400.000): dos millones cuatrocientos mil pesos (\$2.400.000) por concepto de anticipo entregado en virtud de un supuesto contrato de promesa de compraventa y cinco millones de pesos (\$ 5.000.000) por concepto de restitución de mejoras efectuadas en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento; pero que el tribunal de primera instancia – decisión confirmada por el de segunda -, cambió la causa de pedir en el considerando vigésimo cuarto al calificarla como acción de cobro de pesos.

Que, al resolver de esta manera, la sentencia que se impugna, luego de desestimar la existencia del contrato de promesa, cambia la causa de pedir al conceder la restitución de los dos millones cuatrocientos mil pesos (\$ 2.400.000), sosteniendo que la pretensión del actor reconvenzional era la devolución de una suma de dinero en un juicio de cobro de pesos que se fundaba en la presentación del pagaré que acompañó y ratificó en los comparendos de prueba.

Al decidir de esa manera, sostiene, tanto la sentencia de primera como la de segunda instancia que la confirmó fueron dadas extra petita, al extenderse a puntos que no fueron sometidos a la decisión del tribunal, hipótesis de nulidad formal prevista en el artículo 768, causal 4ª del Código de Procedimiento Civil.



QUINTO: Que, de acuerdo con el estatuto procesal civil, el vicio de ultra petita se configura cuando una sentencia otorga más de lo pedido por las partes o se extiende a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, caso este último que la doctrina denomina “extra petita”.

Este vicio, en cualquiera de sus variantes, se configura confrontando la causa y objeto pedidos en los escritos principales de las partes, y en la resolución que recibe la causa a prueba, con la decisión adoptada en la sentencia definitiva.

Todo lo que no se encuentre en tales escritos no puede ser objeto de la decisión del tribunal, por afectar no solo a un principio de congruencia, sino que por menoscabar el derecho a la defensa. La limitación apuntada sólo tiene como excepciones los casos en que la ley permite a los tribunales actuar de oficio.

SEXTO: Que, revisados los antecedentes, resulta que la demandante reconvenicional pidió la restitución de una suma de dinero sobre la base de la existencia de un contrato de promesa de compraventa (folios 18 y 22); que en la audiencia del folio 22, la demandante reconvenicional acompañó un pagaré aceptado a la vista por la demandada reconvenicional por dos millones cuatrocientos mil pesos (\$ 2.400.000) de fecha 20 de enero de 2014; que la parte demandada reconvenicional negó la existencia de dicho contrato (folios 25 y 28); que el único punto de prueba fijado en la audiencia de 4 de noviembre de 2019 es “la existencia del contrato de promesa. Condiciones y estipulaciones del mismo” (folio 35); y que el quince de enero de dos mil veinte, la demandante reconvenicional ratificó los documentos acompañados en el comparendo de cuatro de noviembre de dos mil diecinueve (folio 50).

En la demanda reconvenicional no hay ninguna mención al pagaré por dos millones cuatrocientos mil pesos (\$ 2.400.000), el que sólo es acompañado por la demandante reconvenicional como medio de prueba, sin indicar, en todo caso y en dicha oportunidad, cuál era su vinculación con el contrato de promesa de compraventa. Lo anterior, sin perjuicio de lo que posteriormente señalaron los testigos que depusieron en el comparendo del folio 49.

SÉPTIMO: Que, de lo señalado se desprende que la demandante reconvenicional fundó su pretensión de restitución en el anticipo del precio del contrato de promesa de compraventa. Esa petición se funda en el incumplimiento de un negocio concreto como es el contrato de promesa y no se sustenta en un determinado cobro de pesos.



Si bien un pagaré es un título de crédito en virtud del que el aceptante reconoce la existencia de una obligación que habilita para su cobro, en el caso sub lite, la demandante reconvenional utilizó dicho documento como medio de prueba para acreditar la entrega de una suma de dinero por causa de un contrato; y no como fundamento del derecho que se reclamaba, caso este último en el que la restitución de un anticipo por un contrato de promesa será la causa y la cantidad fijada para devolver será el objeto pedido.

Sentado lo anterior, deviene como necesario corolario que el tribunal de la instancia se excedió en la materia objeto de la discusión, al otorgar a una parte parcialmente el monto pedido, pero fundado en una causa de pedir no alegada por ella, extendiendo la resolución a puntos no sometidos por los litigantes a la decisión del tribunal, razón suficiente para acoger el arbitrio impetrado por la demandada reconvenional.

Y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 766, 768 y 786 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Enrique Jofré Parra, en representación de la parte demandante principal y demandada reconvenional y se invalida la sentencia de diez de diciembre de dos mil veintiuno, la que se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero en forma separada.

Regístrese.

Redacción del abogado integrante señor Eduardo Morales.

N° 48-2022.

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 Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Eduardo Morales R.

No firma el Abogado Integrante Sr. Morales, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ausente.





JSTPXBZQZS

null

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

