

Santiago, doce de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En estos autos Rol N° C-2065-2020 sobre juicio de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato de arrendamiento, caratulados “Inmobiliaria Franklin Rodolfo Aravena San Martín EIRL con Medina”, seguidos ante el Primer Juzgado Civil de Santiago, por sentencia definitiva de dieciséis de junio de dos mil veintiuno, la juez de dicho tribunal, rechazó la demanda principal de indemnización de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, así como también la acción reconvencional y ordenó la devolución del mes de garantía, condenando a cada parte al pago de sus costas.

Esta decisión fue objeto de un recurso de apelación por el demandante principal, y, por sentencia de diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, la confirmó sin más.

Respecto de ésta última resolución, la misma parte deduce recurso de casación en la forma y en el fondo.

Se dispuso traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio de los recursos interpuestos y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales 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, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que se pueda evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, supuesto cuya concurrencia quedará en evidencia con el examen que será consignado a continuación.

SEGUNDO: Que para una mejor comprensión del contexto en que se pronuncia la sentencia de autos y el ejercicio de las facultades oficiosas de que está dotada esta Corte, es preciso tener presente que en estos autos Inmobiliaria



Franklin Rodolfo Aravena San Martín EIRL interpuso demanda en contra de Andrés Medina Williams y Asociados Limitada, Andrés Leopoldo Medina Williams, y Dolly Yanire Morgado Gómez, solicitando una indemnización de perjuicios por incumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento.

Fundando su pretensión expuso que mediante contrato de 28 de junio de 2016 las partes convinieron el arrendamiento del inmueble ubicado en calle Alcázar N°55, Rancagua, por un plazo de 12 meses renovables, a cambio de una renta mensual de 38,40 unidades de fomento. El incumplimiento radica -según explica- en que con ocasión del denominado “estallido social” un grupo de manifestantes sacaron la reja de protección, frente a lo cual la arrendataria abandonó el inmueble sin tomar ninguna medida para resguardar la seguridad del local comercial, lo cual derivó en que a los pocos días fue destruido e incendiado por los manifestantes, situación de la que recién tomaron conocimiento el día 18 de noviembre de 2019, o sea, 6 días después que la demandada abandonara el local, cuando recibió una carta mediante la cual la arrendataria manifestaba su decisión de ponerle término al contrato.

En virtud de lo expuesto y previas citas legales solicitó que se condene a la demandada a pagar la suma de \$15.363.971, por concepto de indemnización de daños, más intereses y reajustes, con costas.

Por su parte, la demandada instó por el rechazo de la demanda argumentando -en lo medular- que los daños fueron provocados por terceros con ocasión del denominado “estallido social” y que el arrendador fue informado el 14 de noviembre de 2019 que manifestantes habían sacado la reja de protección y luego entraron a robar el mobiliario, a fin de que se activaran los seguros correspondientes sobre la propiedad y se adoptaran las medidas necesarias para resguardarla. Sin embargo, la arrendadora se mostró indiferente ante la situación y le indicó que no asumirían los costos de la protección.

Agregó que durante el día sábado 16 y domingo 17 de noviembre, personal de la empresa inició la mudanza de las dependencias, dejando el inmueble cerca de las 22 horas de ese último día; que en la noche del 17 de noviembre y madrugada del día 18 de noviembre, desconocidos ingresaron al inmueble e iniciaron un incendio que fue controlado por bomberos, pero que generó múltiples daños a la propiedad. Siendo así las cosas, insiste que desde el mismo momento que comenzaron a sucederse los hechos de violencia, el



arrendatario se comunicó con el arrendador y éste no mostró ningún interés por proteger su patrimonio, por lo que el relato de la demanda falta a la verdad, para presentar un escenario favorable para él, mostrando a un arrendatario indolente y negligente, cuestión que es falsa.

Así las cosas, estima que a su parte no le cabe responsabilidad alguna por los daños provocados, así como tampoco en el incendio del 18 de noviembre, hechos que no resultan atribuibles a un incumplimiento del contrato.

A continuación, demanda reconventionalmente a Inmobiliaria Franklin Rodolfo Aravena San Martín EIRL solicitando el pago del mes de garantía junto con una indemnización de perjuicios. En sustento de su pretensión señaló que la arrendadora incumplió su obligación de proteger el inmueble, impidiendo así que la arrendataria pudiera desarrollar su actividad comercial, ya que ante el peligro que significaba quedarse en el lugar, AMW y Asociados Limitada, se vio en la obligación de salir de las oficinas y dejar las cosas en un inmueble no apto para el desarrollo de su giro y por protección de sus empleados, y que la premura de la acción no le permitió encontrar un lugar adecuado sino hasta dos meses posteriores al término del contrato con el demandante principal, solicitando la indemnización de los daños ocasionados así como la restitución del mes de garantía debidamente reajustado, atendido el incumplimiento de la arrendadora de mantener la cosa en estado de servir para el fin que fue arrendada.

Al evacuar el traslado que le fuera conferido, la demandante principal, solicitó el rechazo de la demanda reconventional pues, en su parecer, los hechos no configuran ningún incumplimiento contractual de la parte arrendadora.

TERCERO: Que, el tribunal rechazó la demanda principal, teniendo para ello presente que el arrendatario no estaba en la obligación legal de realizar alguna acción que significara correr un riesgo más allá de lo que el contrato lo obligaba hacerse cargo, como hacer frente a las personas o la turba que saqueaba; ni estaba obligado a realizar las reparaciones locativas ya que por estar ante una situación de fuerza mayor no le correspondía hacerlo, y mal podría considerarse un actuar negligente del demandado cuando de inmediato avisó a su contraparte y le advirtió lo que podía suceder, bajo un estándar de conducta esperable y exigible al deudor. Así como rechazó también la demanda reconventional, atendida la insuficiencia probatoria en orden a acreditar los daños alegados, ordenando restituir el mes de garantía reajustado, al no haberse



probado el incumplimiento del deudor por lo que no se justifica que el mes de garantía le sea retenido y procede sea devuelto.

Negando así lugar a las demandas principal y subsidiaria y ordenando la devolución del mes de garantía.

CUARTO: Que el examen de los antecedentes del proceso da cuenta de una insoslayable falta de consideración sobre los contornos del debate, lo que evidentemente incide en la comprensión de las pretensiones de la defensa del demandado reconvenional, pues el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 28 de junio de 2016, establece en su cláusula 13º, que *“Esta garantía quedará en poder del arrendador en caso que el arrendatario tuviese que hacer entrega de la propiedad por causa de fuerza mayor o fortuita, antes de la fecha de término del contrato, no pudiendo imputar además dicha garantía como pago de rentas insolutas ni el arriendo del último mes que permanezca en dicha propiedad”*. (SIC)

Empero el fallo impone a la demandada reconvenional la obligación de restituirla, pese a tener por acreditado que la restitución del bien, se debió precisamente a fuerza mayor, con ocasión de los acontecimientos desarrollados en el contexto del “estallido social”. Soslayando con ello las estipulaciones del contrato.

QUINTO: Que, entonces, la decisión de los sentenciadores de ordenar la restitución del mes de garantía, no se aviene al mérito del proceso, en tanto acceden a dicha solicitud, únicamente por considerar que no fue probado el incumplimiento del arrendatario, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones.

SEXTO: 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° 4 del Código de Procedimiento Civil, por haber fallado ultra petita.

SÉPTIMO: 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 de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.



OCTAVO: 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** la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago el diecinueve de noviembre de dos mil veintiuno, que confirma la del tribunal a quo, 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 deducido por el abogado Francisco Javier Aravena Riveros, en representación de la parte demandante y demandada reconvenzional.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Mauricio Silva C.

Rol N° 92.923-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto y los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L.

No firma el Ministro Sr. Silva G, no obstante de haber concurrido a la vista de los recursos y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones.



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

