

Santiago, cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.

En autos Rol C-6292-2020, seguidos ante el Trigésimo Juzgado Civil de Santiago, sobre demanda de perjuicios en juicio sumario de arriendo, caratulado “Alcayaga con Valenzuela”, la juez titular de dicho tribunal, por sentencia de seis de junio de dos mil veintidós, rechazó sin costas la demanda.

Apelada dicha decisión por la parte demandante, una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, en sentencia de dos de diciembre de dos mil veintidós, la confirmó.

En contra de esta sentencia, la parte demandante interpuso un recurso de casación en la forma y otro en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, corresponde primeramente analizar la existencia de vicios formales en la decisión que se revisa y a ese efecto, la parte demandante ha incoado un recurso de casación en la forma el que fundó en la causal contenida en el artículo 768 N° 5 en relación al artículo 170 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, fundado en que la sentencia recurrida, en su parte considerativa, no refiere ningún análisis acerca de los documentos acompañados en segunda instancia, cuyo objeto fue acreditar que los perjuicios causados ocurrieron durante la vigencia del contrato. A ese efecto, precisa, acompañó correos electrónicos con el demandado, carta de término anticipado del contrato, cartolas de cuenta corriente que dan cuenta de los pagos de arriendo, comunicaciones de mensajería instantánea entre las partes, elementos que permiten advertir que el contrato de arrendamiento rigió entre el 18 de agosto de 2014 y el 13 de abril de 2020, mes este último en que el demandado dejó de pagar la renta de arrendamiento.

A lo anterior, agregó, debe sumarse el hecho que la sentencia recurrida omitió todo análisis de la prueba referida a los perjuicios ocurridos, consistentes en los daños causados en el inmueble durante la vigencia del contrato, derivados del incumplimiento de la obligación de conservar y mantener la cosa arrendada.

En consecuencia, afirma el recurrente, la sentencia recurrida no cumple con lo dispuesto en el N° 4 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil y con lo señalado en los numerales 5°, 6° y 8° del Auto Acordado de la Corte Suprema, de 1920, sobre la Forma de las Sentencias, toda vez que la misma no contiene las consideraciones de hecho ni de derecho que le sirven de fundamento, las que, de haber existido, habría implicado hacer variar la decisión en el sentido de revocar la sentencia de primer grado.

SEGUNDO: Que, consta en la carpeta electrónica de segunda instancia que la parte demandante, acompañó al proceso los siguientes documentos: (i) Copia de correo electrónico enviado al demandado, con fecha 16 de marzo de 2020, por medio del cual se le comunicó que la propiedad arrendada se encontraba en un estado de total



abandono, con el respectivo comprobante de que el correo fue leído por el destinatario; (ii) copia de correo electrónico enviado al demandado, con fecha 13 de abril de 2020, por medio del cual se le remite la carta de término anticipado del contrato de arriendo; (iii) copia de cartolas históricas de la cuenta corriente del demandante en las que indica constan los pagos efectuados por el arrendatario por concepto de renta de arrendamiento, por la cantidad de \$850.000.-, a través de la empresa “Equipos y Maquinaria Agrícola Ltda”, entre los meses de mayo de 2018 y marzo de 2020; (iv) copia de mensajería electrónica de WhatsApp, de fecha 4 de marzo de 2020, mediante el cual el demandado Jorge Arriagada le comunicó al demandante que ya no seguiría arrendando la propiedad, y copia de la carta adjunta; (v) y, por último, copia de inscripción con certificado de vigencia de la sociedad “Equipos y Maquinaria Agrícola Ltda”, a fojas 11.450, número 6830 del Registro de Comercio del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la cual consta que el demandado Jorge Arriagada Benavides, es socio y administrador de dicha sociedad.

La Corte de Apelaciones, por su parte, no indicó en sus fundamentos análisis alguno sobre el contenido de los documentos señalados, teniendo en consideración que el recurso de apelación tenía como fundamento controvertir la conclusión sostenida en la sentencia de primera instancia que indicaba que no existía precisión del momento en que se verificó la entrega del inmueble, y en razón de ello, no ser de responsabilidad del demandado los daños verificados en el inmueble.

TERCERO: Que, conviene precisar los siguientes antecedentes del proceso:

1°.- Estos autos se iniciaron en 17 de abril de 2020, por demanda de don Rodrigo Alcayaga Olivares, en contra de Jorge Arriagada Benavides, empresario, y de doña Doris Valenzuela Calderón, por la que pide el pago de los perjuicios derivados de los daños sufridos en el inmueble que les fuera arrendado en agosto de 2014, ubicado en calle Leonardo Da Vinci N° 7778 de la comuna de Las Condes. Agregó que el contrato se mantuvo vigente entre el 18 de agosto de 2014 al 13 de abril de 2020, fecha última en que se notificó a los demandados el término anticipado de arriendo conforme la cláusula vigésima del contrato.

Señaló que el inmueble se entregó en perfecto estado de conservación y recién pintado, y que los demandados se obligaron a restituirlo -una vez finalizado el arriendo- en las mismas condiciones, con excepción del desgaste natural del uso. Además, en la cláusula octava, los arrendatarios se obligaron a efectuar oportunamente y a su costo, todas las reparaciones adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad, y a mantener en buen estado de conservación sus espacios comunes.

Los demandados, expresó, no cumplieron con lo pactado y entregaron el inmueble en un estado de completo abandono y deterioro, afectando su infraestructura, instalaciones y servicios; y detalla que no se preocuparon de efectuar un mínimo mantenimiento a los sistemas más importantes del inmueble, como piscina, caldera, calefón y los baños.



Fundó su acción en los artículos 1939, 1941 y 1947 del Código Civil, pidiendo, a título de daño emergente, la suma total de \$7.845.343, conforme el detalle de daños que indica, más las costas.

En subsidio a lo anterior, solicitó se condene a los demandados al pago de las sumas que resulten acreditadas conforme al mérito de las pruebas que se rindan, más el reajuste y sus intereses respectivos, a razón de las tasas desde y hasta la fecha que el tribunal señale, con costas.

celebrándose ella en su rebeldía, rindiendo la demandante prueba documental sobre la existencia del contrato y su vigencia, de la comunicación a los demandados para dar término al mismo, con fecha 13 de abril de 2020, fotografías, informes y presupuestos de reparación de daños y un certificado de dominio vigente del inmueble a nombre del demandante.

3°.- La sentencia de primera instancia, luego de describir los antecedentes del proceso, asentó la existencia del contrato de arriendo entre las partes, que comenzó su vigencia el 18 de agosto de 2014, por el plazo de 12 meses renovables automáticamente por igual período, si ninguna de las partes daba aviso de término con al menos sesenta días de anticipación a la fecha de vencimiento.

En análisis de los artículos 1939, 1940, 1947, 1970, 1971 y 1972 del Código Civil, definió las obligaciones del arrendatario, especialmente la de mantenimiento de la cosa arrendada y la de restituirla en el mismo estado en que fue entregada; luego, para estos efectos, indicó que conforme el contenido del contrato, el bien arrendado lo fue recién pintado y en perfecto estado de conservación.

Sin embargo, precisó la sentencia, el actor no aclara en su demanda cuando la propiedad fue restituida, lo que no se dilucida con la prueba rendida e impide determinar con suficiente certeza que los daños se hubieran producido durante el uso y goce del inmueble por parte de los arrendatarios. Agregó que si bien el demandante indicó haber enviado una carta aviso de término del contrato el 13 de abril de 2020, en el documento acompañado no consta su envío a los demandados; luego, precisa, todos los antecedentes agregados acerca de los daños y posibles gastos de reparación son anteriores a esta carta de término.

Concluye que, conforme la prueba rendida, se observa que los arrendatarios “en algún momento que se desconoce” restituyeron la propiedad, pero ello fue mucho antes del envío de la carta el 13 de abril de 2020, ya que el presupuesto más antiguo – piscina- es de octubre de 2019, lo que permite suponer que el actor a esa fecha, al menos, habría tomado posesión del inmueble. A lo anterior, indicó, debe agregarse lo anormal que resulta el pago de la renta luego de abandonado el inmueble, lo que genera dudas en relación con la época en que los demandados dejaron la propiedad.

Así, precisa, el actor debió probar la época de abandono del inmueble por los demandados, y por tanto establecer la fecha hasta donde fueron responsables de la



mantención, lo que no se verificó y, por tanto, rechaza la demanda, sin costas, ordenando que cada parte soporte las suyas.

4°.- El demandante interpuso, respecto del fallo de primera instancia, un recurso de apelación, y acompañó en el curso de la segunda instancia los documentos descritos en el considerando segundo de esta sentencia, indicando que a partir de ello se evidenciaba que el contrato rigió hasta el 13 de abril de 2020, fecha en que por medio de una carta notificó el término del contrato, siendo los demandados responsables del inmueble hasta esa fecha.

La sentencia de segunda instancia, indicó escuetamente, que esos documentos no logran desvirtuar los fundamentos tenidos en consideración por el tribunal *a quo* para resolver de la forma en que lo hizo, compartiendo íntegramente sus fundamentos, por lo que confirmó la sentencia apelada.

CUARTO: Que, conforme lo expresado, el reproche formal que se formula a la sentencia recurrida dice relación con el valor que debe otorgarse a la documental que acompañó la demandante en segunda instancia, sobre la época de terminación del contrato de arrendamiento y, a partir de ello, atribuir a los demandados la responsabilidad en los daños o deterioros ocurridos en el inmueble arrendado.

El fallo censurado no emitió juicio, a la luz de la prueba documental debidamente rendida, acerca de la vigencia del contrato y de las modalidades que el mismo contrato preveía para su finalización, hilando la prueba referida en relación con la naturaleza de las obligaciones invocadas y los perjuicios demandados, en tanto correspondía a los demandados que éstos se habrían producido en una fecha diversa a aquella en que el inmueble se encontraba contractualmente a su disposición.

QUINTO: Que el legislador se ha preocupado de establecer las formalidades a que deben sujetarse las sentencias definitivas ya de única, primera o segunda instancia, estas últimas, ya sea que modifiquen o revoquen la de otros tribunales, o la hagan suya si solo confirman, como ocurre en este caso, las que, además de satisfacer los requisitos exigibles a toda resolución judicial, conforme a lo prescrito en los artículos 61 y 169 del Código de Procedimiento Civil, esto es: la expresión en letras de la fecha y el lugar en que se expiden; la firma del juez o jueces que la pronuncien o intervengan en el acuerdo y la autorización del secretario, deben contener las enunciaciones contempladas en el artículo 170 del mismo cuerpo normativo, entre las que figuran -en lo que atañe al presente recurso- en su numeral 4, las consideraciones de hecho o de derecho que sirven de fundamento a la sentencia.

A ese efecto, esta Corte, dando cumplimiento a lo dispuesto por la Ley N° 3.390 de 1918, en su artículo 5° transitorio, dictó con fecha 30 de septiembre de 1920, un Auto Acordado en que regula pormenorizada y minuciosamente los requisitos formales que, para las sentencias definitivas a que se ha hecho mención, dispone el precitado artículo 170 del Código de Procedimiento Civil. Refiriéndose al enunciado exigido en el N° 4 de este precepto, el Auto Acordado dispone que las sentencias de que se trata



deben expresar las consideraciones de hecho que les sirven de fundamento, estableciendo con precisión aquéllos sobre que versa la cuestión que haya de fallarse, con distinción entre los que han sido aceptados o reconocidos por las partes y los que han sido objeto de discusión.

Agrega que si no hubiera discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, deben esas sentencias determinar los hechos que se encuentran justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirven para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales.

Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba rendida -prosigue el Auto Acordado- deben las sentencias contener los fundamentos que han de servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta anteriormente.

Prescribe, enseguida: establecidos los hechos, se enunciarán las consideraciones de derecho aplicables al caso y, luego, las leyes o, en su defecto, los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; agregando que, tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, debe el tribunal observar, al consignarlos, el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera;

SSEXTO: Que la importancia de la parte considerativa de la sentencia, en cuanto allí se asientan las bases que sirven de sustento previo y necesario de la decisión mediante la cual ella dirime el litigio, resulta ser una obligación relevante para el juzgador, como se desprende de los artículos 8, 76 y 19 N° 3 de la Constitución Política de la República. A satisfacer este imperativo, vinculado al debido proceso legal, tiende el antes citado artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto ordena a los jueces expresar determinadamente las razones de índole fáctica y jurídica en que se apoyen sus sentencias, resultando, entonces, patente la raigambre constitucional de la mencionada exigencia.

SSEXTIMO: Que, al enfrentar los antecedentes de autos con lo que se ha expresado resulta inconcuso que la sentencia impugnada, en el caso *sub judice*, no ha dado cumplimiento a los requisitos legales indicados.

En efecto, la sentencia de primera instancia, luego de asentar la existencia del contrato de arrendamiento, y que el inmueble fue entregado a los demandados, en su momento, en perfecto estado de conservación y recién pintado, reprochó al actor el hecho de no haber probado eficazmente la época en que el inmueble fue restituido, como señala en su motivo duodécimo, pues si bien indicó el envío de una carta aviso de término de contrato el 13 de abril de 2020, no acompañó el señalado documento, siendo los antecedentes sobre los daños causados, anteriores a esta fecha. Así, con los documentos acompañados en segunda instancia correspondía al sentenciador de



segundo grado valorarlos en relación con los reproches formulados en el recurso de apelación cuestión que no ocurrió.

Lo expresado, además, debe colacionarse con los demás antecedentes que acompañó el demandante, particularmente en relación a los pagos de las rentas de arriendo que se efectuaron hasta marzo de 2020, de modo que las conclusiones sobre la inexactitud de la fecha de entrega no resulta congruente con la prueba rendida ni con la naturaleza de las obligaciones demandadas.

OCTAVO: Que es así como del contexto de justificación que antecede, queda claramente demostrada la falta absoluta a las disposiciones y principios referidos en que incurrieron los jueces del grado, al prescindir de la cabal ponderación de la prueba rendida en autos, como al carecer su sentencia de los razonamientos indispensables para fundar sus conclusiones y sustentar su determinación.

De esta forma, el fallo censurado ha incurrido en el vicio de nulidad previsto en la causal quinta del artículo 768 en relación al artículo 170 número 4º del Código de Procedimiento Civil.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo señalado en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en la forma** deducido por el abogado Luis Arostegui García, en representación de la ejecutada y, en consecuencia, se invalida el fallo dictado por la Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha dos de diciembre de dos mil veintidós, que se reemplaza por el que se pronunciará a continuación, sin nueva vista de la causa.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo contenido en otrosí de escrito de veinte de diciembre de 2022.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro Sr. Arturo Prado P.

Rol N° 170.476-2022





ENJXMBVMJD

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G. y los Abogados (as) Integrantes Leonor Etcheberry C., Raul Fuentes M. Santiago, cuatro de marzo de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a cuatro de marzo de dos mil veinticuatro, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

