

Santiago, trece de abril de dos mil veintiuno.

VISTO:

En estos autos, Rol N°19.229-2018 del Trigésimo Juzgado Civil de Santiago, juicio especial establecido según la Ley N°18.101 caratulado “Inmobiliaria Silos de Niebla SpA con Casanova de la Jara María José”, por sentencia de tres de abril de dos mil diecinueve, se acogió parcialmente la demanda, que declaró: 1.- Que el contrato de arrendamiento terminó el 11 de febrero de 2018, por expiración del plazo estipulado; 2.- Que se condena a la demandada al pago del precio de las rentas adeudadas, esto es, desde el 12 de febrero de 2018 al 21 de noviembre de 2018, en razón de UF55 Mensuales; 3.-Que se condena a la demandada al pago de la multa pactada en la cláusula cuarta del contrato, que asciende a Una Unidad de Fomento diaria por cada día de atraso; 4.- Que se rechaza la restitución del inmueble por haberse devuelto al arrendador el 21 de noviembre del año 2018 y 5.- Que cada parte asumirá sus costas.

Contra esta sentencia, se alzó únicamente la demandada y una sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, confirmó la sentencia de primer grado, con fecha 30 de septiembre de 2019.

Contra esta decisión, la demandante y la demandada interpusieron casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto al recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante

Primero: Que la demandante sustenta su recurso en la infracción de los artículos 1560, 1562 y 1563, en relación con el 1947, todos del Código Civil.



En primer lugar, sostiene el recurrente, que la intención fue la restitución del inmueble al término del contrato, de manera que cuando la sentencia razona que la restitución de la propiedad no era una obligación exigible e inmediata al término del contrato de arrendamiento, en virtud de las tratativas de compraventa existente entre las partes a ese tiempo, y que dichas negociaciones constituían una justa causa para seguir gozando del inmueble más allá del plazo estipulado, desconoce el fallo la voluntad de las partes y contraviene la norma del artículo 1560 citado, incurriendo en un error de derecho, cuya consecuencia fue desconocer la procedencia de la multa pactada en la cláusula sexta del contrato por mora en la restitución del inmueble.

Seguidamente, denuncia la infracción del artículo 1562 del Código Civil, dado que al sostener la sentencia que no era exigible la entrega, desconoce la cláusula con arreglo a la cual se pactó una multa para hacerla cumplir, lo que a su entender en derecho es erróneo.

Finalmente, denuncia la infracción del artículo 1563 en relación al artículo 1947, ambos del Código Civil, señalando que ambas normas no fueron aplicadas conforme a derecho, al discurrir el fallo una interpretación respecto de la obligación de restitución del inmueble al término del contrato que no cuadra con la naturaleza de lo pactado.

De esta manera, señala el recurrente, que la vulneración de todos los preceptos legales invocados han tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo y que solo son reparables con la nulidad del mismo, puesto que, de una correcta aplicación se debió imponer la multa de recargo del 50% sobre el precio de la renta mensual en caso de no restitución.

Segundo: Que el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, en armonía con lo previsto en los artículos 764 y 767 del mismo cuerpo legal, estatuye como sustento de la nulidad de la sentencia impugnada, el



quebrantamiento de una o más normas legales contenidas en la decisión, imponiendo al recurrente el deber de expresar circunstanciadamente en qué consisten él o los errores de derecho de que adolece el fallo y, con la misma rigurosidad, el modo en que tales yerros han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia que se trata de invalidar, siendo imprescindible que la infracción y su influencia en lo resuelto le causen efectivamente agravio al recurrente, quien debe alegar y soportar sus consecuencias.

Tercero: Que, de los antecedentes del proceso, consta que el demandante no dedujo recurso de apelación contra la sentencia de primer grado, de manera que a la luz de lo señalado precedentemente el arbitrio no puede prosperar, pues el vicio procesal alegado por el actor no le causó perjuicio, entendiendo por tal, el interés jurídico pretendido en el proceso y que ha de estar vinculado a eliminar el agravio que se le ha causado con la decisión cuya revisión ahora solicita. En efecto, en su recurso de casación en el fondo, impugna una serie de errores de derecho en la decisión del tribunal de primer grado, específicamente el desestimar la procedencia de la multa pactada en la cláusula sexta del contrato, esto es, el recargo en un 50% del precio de la renta por cada mes de atraso en la restitución del bien y sin embargo, al no deducir apelación contra dicha sentencia, cuyos argumentos la Corte de Alzada hizo precisamente suyos, no puede ahora pretender contradecir su proceder, por lo que resulta improcedente el recurso deducido ante la ausencia de perjuicio solo reparable con la invalidación de la sentencia, dado que al no impugnarla en tiempo y forma, aceptó lo ahí decidido, lo que conlleva necesariamente a una conducta que induce al rechazo de su arbitrio.

II.- En cuanto al recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada.



Cuarto: Que la demandada funda su recurso en la infracción del artículo 6° de la Ley N°18.101 y en los artículos 1437, 1535, 1545 y 1950, en relación al artículo 19 inciso 1°, todos del Código Civil.

En cuanto a la infracción al artículo 6° de la Ley N°18.101, señala que una vez terminado el contrato de arrendamiento sólo subsiste para el detentador del inmueble la obligación de pagar el precio de la renta y los gastos comunes hasta su restitución, de manera que la sentencia impugnada al extender encima su responsabilidad al pago de las multas pactadas ha vulnerado dicho precepto.

Adicionalmente, invoca la infracción de los artículos 1437, 1535, 1545 y 1950 en relación al artículo 19 inciso 1° todos del Código Civil, reiterando que habiéndose extinguido el contrato de arrendamiento, la condena al pago de las multas pactadas de UF1 por cada día de atraso, importa ampliar la fuerza obligatoria del contrato más allá de su propia vigencia, con lo que se transgreden las normas citadas.

De lo anterior, concluye el recurrente, tales infracciones han tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo, que son solo reparables con su nulidad, por lo que debió rechazarse la demanda, en lo que controvierte su recurso.

Quinto: Que, previamente y para una acertada resolución del recurso, resulta necesario consignar ciertos hechos que la sentencia de primer grado que ha sido confirmada por la Corte de Apelaciones de Santiago ha dado, y que no han sido objeto de impugnación por vulneración de las reglas reguladoras de la prueba, a saber:

1.- Que el 11 de octubre de 2017 se celebró un contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria Silos de Niebla Limitada, como arrendadora, y María José Anastassia Casanova de la Jara, como arrendataria, respecto de la vivienda N°26 del Condominio El Bayo, Etapa



III, ubicado en la Ruta T-350 número 2.165, comuna de Valdivia, rol de avalúo 3207-44.

2.- Que las principales cláusulas del contrato fueron las siguientes: a.- Que el precio de la renta se fijó en UF55 al mes; b.- Que en caso de no pago oportuno del precio de la renta, la arrendataria deberá pagar una multa diaria de UF1 por cada día de atraso; c.- Que el contrato tendrá una vigencia de duración de cuatro meses desde la fecha de celebración del contrato, sin posibilidad de renovación; d.- Que en el evento que la arrendataria no restituyere el inmueble en la fecha de término del arrendamiento continuará obligada a pagar mensualmente el precio de la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de cual deberá pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma.

3.- Que el contrato de arrendamiento terminó por cumplimiento del plazo pactado, el 11 de febrero de 2018.

4.- Que la restitución efectiva del inmueble a la actora se efectuó por la demandada el día 21 de noviembre de 2018.

5.- Que la demandada dejó de pagar el precio de las rentas de arrendamiento desde el 12 de febrero del año 2018 hasta la restitución de la propiedad ocurrida el 21 de noviembre de ese mismo año.

6.- Que la celebración del contrato de arrendamiento fue durante la vigencia de negociaciones entre las partes sobre la compraventa de la propiedad arrendada por la arrendataria.

Sexto: Que no se discute que el contrato de arrendamiento celebrado recae sobre un bien raíz urbano y que, en consecuencia, se encuentra sometido en su regulación a las disposiciones legales del Código Civil y de la Ley N°18.101 preferentemente. En efecto, el demandante cita



dicha normativa para sustentar su acción y el procedimiento se desarrolla de conformidad a lo regulado en el Título III de la citada ley.

En este contexto, y dado lo resuelto por la sentencia impugnada, la controversia a resolver dice relación sobre cuáles son las obligaciones del arrendatario con relación al contrato suscrito concluido por causa legal, en este caso, por expiración del plazo, fijándose como fecha de término del mismo el 11 de febrero de 2018, como ha quedado asentado en el fallo.

Séptimo: Sobre el particular los artículos 1950 y siguientes del Código Civil, tratan en el párrafo 4: *“De la expiración del arrendamiento de cosas”*, regulando los casos de la expiración del contrato, como opera, los efectos sobre terceros, entre otros.

Tratándose de los bienes raíces urbanos, complementan las normas del Código Civil las disposiciones de la Ley N°18.101, a cuyo respecto el inciso 1° del artículo 6 señala que: *“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta del arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”*, de esta manera, sin perjuicio de lo señalado en el Código Civil, la Ley N°18.101 establece expresamente las obligaciones del arrendatario que subsisten una vez concluido el arrendamiento y que están estrechamente ligadas a las obligaciones de la esencia del contrato que a dicha parte se imponen, a saber, el pago del precio de la renta por el uso y goce de un inmueble del cual no es dueño.

En la misma lógica, el artículo 4 inciso 2° de la ley le permite al arrendatario, en los contratos de plazo fijo cuya duración no exceda de un año, restituir el inmueble antes de expirado el plazo, pero mantiene la obligación del arrendatario de pagar el precio de la renta de arrendamiento



hasta el día en que aquella se efectúe y, por su parte, el inciso 1° de la misma norma, faculta al arrendador para solicitar judicialmente la restitución del inmueble antes del plazo y en tal evento, otorga al arrendatario un plazo de dos meses desde la notificación para efectuar dicha restitución, regulando así también expresamente, por medio legal, prestaciones que pueden prolongarse una vez concluido o expirado el contrato celebrado.

De lo anterior, se desprende que tras la expiración del contrato de arrendamiento recaído en bienes raíces urbanos, la ley impone ciertas obligaciones, en atención a la naturaleza propia de este tipo de contratos de arrendamiento, dada su particularidad habitacional.

Así, entonces, el ya citado artículo 6 inciso 1° de la Ley N°18.101 refiere que las únicas obligaciones subsistentes para el arrendatario tras la expiración del plazo estipulado para su duración, es el pago del precio de la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, todo ello, únicamente hasta la restitución efectiva del inmueble al arrendador, de manera que no resultan ser exigibles otro tipo de prestaciones, una vez expirado el contrato por causa legal.

Octavo: Que la parte recurrente denuncia las infracciones de derecho ya analizadas en el considerando cuarto, por la decisión de la sentencia impugnada de condenar a su parte al pago de *“una multa diaria de una Unidad de Fomento por cada día de atraso en el pago efectivo de la renta de arrendamiento”*; al tenor de lo pactado en la cláusula cuarta del contrato celebrado el 11 de octubre de 2017, concluido el 18 de febrero de 2018 como lo asentó el fallo impugnado.

En este punto, el fallo de primer grado en su considerando vigésimo segundo señala: *“ Que, así las cosas, y no pudiendo obviar el contexto en que se acordó el contrato de arrendamiento –en pleno desarrollo de*



negociaciones de la compraventa de la propiedad arrendada-, cabe dar aplicación únicamente a la multa por atraso en el pago de la renta (una Unidad de Fomento diaria), porque de los documentos allegados y ya analizados, aparece que nunca se eximió a la demandada de pagar la renta mientras estuviera el inmueble en su uso y goce ”

En consecuencia, en virtud de lo razonado precedentemente, la sentencia revisada por vía de casación en el fondo ha sido pronunciada con vulneración del artículo 6 inciso 1° de la Ley N°18.101, puesto que la obligación en el pago del precio de las rentas impagas ante la no restitución del inmueble una vez concluido el contrato tiene su fuente en la ley, independientemente que de las probanzas rendidas en juicio pueda desprenderse que nunca se eximió a la demandada del pago del precio de la renta, mientras estuviera el inmueble en uso y goce del arrendatario, porque, precisamente, es la ley la que ha impuesto el pago, de cuyo respecto se infiere que el atraso en el pago que regula el contrato tiene cabida durante la aplicación y vigencia del contrato, o sea, hasta el 18 de febrero de 2018 y no tras haber cesado el vínculo contractual, porque en este último caso, la obligación del arrendatario deriva de la ley y no del contrato. Así, además, resulta de armonizar el precepto citado con el del artículo 19 de la ley 18.101 que tiene una finalidad cautelar de los derechos de los arrendatarios, cuyo sentido no puede perderse de vista al interpretar la ley para darle su cabal significado. Por lo mismo, se ha infringido así por la sentencia impugnada la norma citada, circunstancia suficiente que motiva acoger el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada, pues se está ante un error de derecho que influye substancialmente en lo dispositivo del fallo, al condenar a la arrendataria al pago de una multa diaria por cada día de atraso en el pago del precio de la renta de



arrendamiento, pretensión de la actora que debió ser rechazada en la demanda.

Y visto además lo dispuesto en el artículo 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil:

I.- **Se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Francisco Javier Fernández González, en representación de la parte demandante en lo principal de su presentación de dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, contra la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago de treinta de septiembre del mismo año.

II.- **Se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Carlos Reyes Gottschalk, en representación de la parte demandada, en lo principal de su presentación de dieciocho de octubre de dos mil diecinueve contra la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago de treinta de septiembre del mismo año, la que por consiguiente, es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, y sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Rafael Gómez Balmaceda.

Nº 31.712-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Mario Carroza E., Sr. Rodrigo Biel M. (s) y Abogados Integrantes Sres. Jorge Lagos G. y Rafael Gómez B.

No firman los Abogados Integrantes Sres. Lagos y Gómez, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambos ausentes.



ROSA DEL CARMEN EGNEM SALDIAS
MINISTRA
Fecha: 13/04/2021 13:55:08

MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 13/04/2021 13:08:51

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 13/04/2021 13:56:13



null

En Santiago, a trece de abril de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, trece de abril de dos mil veintiuno.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce la sentencia de tres de abril de dos mil diecinueve, suprimiéndose en el considerando vigésimo segundo, en el párrafo primero desde la coma (,) a continuación de la palabra “Que” hasta en el párrafo segundo la frase “Por el contrario”.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

Que lo razonado en los basamentos sexto a octavo de la sentencia de casación que antecede y teniendo presente que la Ley N°18.101 establece expresamente las obligaciones del arrendatario que subsisten una vez concluido el arrendamiento como son el pago del precio de la renta por el uso y goce de un inmueble del cual no es dueño, hasta la restitución del inmueble arrendado, junto a los gastos comunes de ese periodo y lo previsto en los artículos 186, 223 y 227 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de tres de abril de dos mil diecinueve en aquella parte que condena a la demandada al pago de la multa pactada en la cláusula cuarta del contrato, de una UFI diaria por cada día de atraso en el pago del precio de la renta, y en su lugar se declara que se rechaza la demanda en aquella parte, **confirmándose en lo demás** la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante Rafael Gómez Balmaceda.

N° 31.712-2019

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sra. Rosa Egnem S., Sr. Mario Carroza E., Sr. Rodrigo Biel M. (s) y Abogados Integrantes Sres. Jorge Lagos G. y Rafael Gómez B.



No firman los Abogados Integrantes Sres. Lagos y Gómez, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar ambos ausentes.

ROSA DEL CARMEN EGNEM SALDIAS MARIO ROLANDO CARROZA
MINISTRA ESPINOSA
Fecha: 13/04/2021 13:55:08 MINISTRO
Fecha: 13/04/2021 13:08:53

RODRIGO FRANCISCO JAVIER BIEL
MELGAREJO
MINISTRO(S)
Fecha: 13/04/2021 13:56:14



null

En Santiago, a trece de abril de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.



XWRPXSSEZ