

Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintidós.

VISTO:

En este procedimiento tramitado ante el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo bajo el rol C-2338-2019, caratulado “Sociedad Comercial La Elegante Limitada con Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada”, por sentencia de fecha veintidós de abril de dos mil veinte se acogió la demanda de cobro de rentas de arrendamiento condenando a la demandada a pagar la suma de \$2.500.000 por concepto de renta del mes de septiembre de 2019, más aquellas que se devenguen durante la tramitación del juicio, sin costas.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de La Serena mediante sentencia de veintiuno de enero de dos mil veintiuno.

Contra este último pronunciamiento la parte demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto, 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 dan lugar a la casación en la forma. La referida 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, sólo se han detectado los defectos formales invalidantes con posterioridad a completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que esas inadvertencias revistan la entidad suficiente como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que se hará en los razonamientos que se expondrán a continuación.

SEGUNDO: Que para los efectos antes reseñados resulta útil consignar los siguientes antecedentes del proceso:

a) Sociedad Comercial La Elegante Limitada interpuso demanda en contra de Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada, solicitando el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas que indica junto con una indemnización de



perjuicios. Fundando su pretensión la demandante expuso que, mediante contrato de fecha 20 de julio de 2017, las partes convinieron en el arrendamiento de la propiedad ubicada en calle Gabriela Mistral N°425 de la ciudad de Vicuña, a cambio de una renta mensual de \$2.500.000, pactando una duración de 5 años a contar del 1 de septiembre de 2017. En el referido contexto contractual -añade el actor- la demandada incumplió con su obligación de pagar la renta del mes de septiembre 2019, motivo por el cual solicitó se la condene a pagar la suma de \$2.500.000 más aquellas rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la dictación de la sentencia y una indemnización por los perjuicios derivados del incumplimiento, con costas.

b) El trámite de la contestación se tuvo por evacuado en rebeldía.

c) La demandada compareció al folio 36, una vez citadas las partes a oír sentencia, y alegó la falta de legitimación activa. En sustento de esta afirmación explicó que el contrato que une a las partes es de subarrendamiento, pues, a su vez, el demandante lo recibió en arriendo de Aldo Pinto Álvarez con fecha 5 de octubre de 2009. No obstante, por instrumento de 13 de agosto de 2019 arrendador y arrendatario pusieron término al contrato de arrendamiento, mientras que el subarrendamiento fue cedido a Aldo Pinto Álvarez. Consiguientemente, la demandante Sociedad Comercial La Elegante Limitada no es titular de la obligación de pago de rentas que persigue, pues a contar del mes de septiembre de 2019 la posición jurídica de subarrendador pasó a tenerla Aldo Pinto Álvarez.

d) El tribunal negó lugar a la defensa, en razón de lo dispuesto en el artículo 433 del Código de Procedimiento Civil.

e) La sentencia de primer grado acogió la demanda de cobro de rentas de arrendamiento.

f) Apelada esta decisión, la parte demandada acompañó en segunda instancia la escritura pública de terminación de arrendamiento y cesión de arrendamiento de fecha 13 de agosto de 2019, otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera, según se lee al folio 6 del expediente digital de alzada.

g) Por resolución de 21 de septiembre de 2020, el tribunal de alzada tuvo por acompañado el instrumento antes referido, con citación.



h) La Corte de Apelaciones de La Serena confirmó la sentencia del Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo.

TERCERO: Que para arribar a la decisión de confirmar el fallo de primer grado los juzgadores de alzada tuvieron únicamente en consideración que el documento acompañado en segunda instancia no alteraba las conclusiones del fallo en revisión.

CUARTO: Que al revisar la sentencia cuestionada se aprecia que si bien los jueces tuvieron presente la prueba documental aportada en segunda instancia, su razonamiento se limitó a desechar el mérito de convicción del referido elemento probatorio sin realizar una valoración en términos de establecer la situación fáctica que del instrumento era posible extraer. Y esta anomalía es relevante -en lo que aquí interesa- porque deja en evidencia que los jueces no han establecido los hechos de la causa, debiendo hacerlo, pues aun cuando estimaren que el documento acompañado no alteraba lo decidido en primer grado, ello no los exime de la tarea de asentar la situación de hecho acreditada en el proceso.

QUINTO: Que en concordancia con lo expresado debe tenerse en consideración que nuestro Código de Procedimiento Civil regula la forma de las sentencias en sus artículos 158, 169, 170 y 171, mientras que el Auto Acordado dictado por esta Corte Suprema sobre la forma de las sentencias de fecha 30 de septiembre de 1920, expresa que las definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquellos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las



consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil”, actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales.

En diferentes ocasiones esta Corte Suprema ha resaltado la importancia de cumplir con tales disposiciones, por la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que debe observarse en todo pronunciamiento jurisdiccional.

SEXTO: Que para entender satisfecha la exigencia impuesta a los jueces relativa a la argumentación que sirve de sustento a la decisión resulta imperioso que en la sentencia se ponderen todas las pruebas rendidas en el juicio y se establezcan los hechos pertinentes que con ella se acrediten, para luego, sobre esa base fáctica, expresar las razones jurídicas que conducen a la decisión jurisdiccional.

SÉPTIMO: Que en el caso que nos ocupa se observa que los jueces de alzada no han dado acatamiento al mandato legal de fundamentación, desde que han omitido sentar los hechos que se extraen de la prueba instrumental rendida en segunda instancia, sin siquiera indicar las razones por las cuales el documento no alteraría lo resuelto; más aún, tratándose de una probanza vinculada directamente con la teoría del caso de la parte litigante que lo acompañó y que -al menos en lo formal- aparece como crucial para pronunciarse sobre la excepción de falta de legitimación.

OCTAVO: Que siguiendo esta línea de razonamiento los jueces han debido agotar el examen de las probanzas estableciendo todos los hechos de la causa, y al no hacerlo, la sentencia incurre en el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal, por la falta de consideraciones de hecho que le sirven de fundamento al fallo.

NOVENO: Que por las razones expresadas en las motivaciones anteriores se procederá a ejercer las facultades que permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.



Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio la sentencia** pronunciada por la Corte de Apelaciones de La Serena el veintiuno de enero de dos mil veintiuno en el ingreso rol N°1148-20, por la cual se confirmó el fallo de primer grado del tribunal a quo, **reemplazándola por la que se dictará a continuación**, sin nueva vista de la causa.

Ténganse por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Rodrigo Molina Bauer, en representación de la parte demandada.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado Puga.

N°19.148-2021

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 Sr. Mario Gómez M.

No firman los Ministros Sr. Silva y Sr. Gómez, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y haber terminado su periodo de suplencia segundo.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 17/08/2022 14:03:22

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/08/2022 14:03:23

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 17/08/2022 14:03:23



null

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



Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada salvo su basamento sexto, que se elimina.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que en su recurso de apelación la defensa postuló que efectivamente las partes celebraron un contrato de sub-arrendamiento sobre el inmueble de calle Gabriela Mistral N°425 de la ciudad de Vicuña, sin embargo, por instrumento público de 13 de agosto de 2019 la aquí demandante dejó de tener la calidad de sub-arrendadora, como consecuencia de la terminación del contrato de arriendo que, a su vez, la unía con el arrendador Aldo Pinto Álvarez. Y muy particularmente, en dicho instrumento Sociedad Comercial La Elegante Limitada cedió a Aldo Pinto Álvarez el contrato de subarrendamiento, pasando este último a ocupar la posición jurídica de arrendador, motivo por el cual la demandante carece de la titularidad de la obligación de pago de rentas que persigue.

Segundo: Que para respaldar sus afirmaciones la parte demandada acompañó en segunda instancia la escritura pública de 13 de agosto de 2019 otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera.

Tercero: Que la prueba rendida en autos permite establecer los siguientes hechos del proceso:

a) Mediante instrumento público de 20 de julio de 2017, Sociedad Comercial La Elegante Limitada dio en sub-arrendamiento a Sociedad Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada el inmueble ubicado en Gabriela Mistral N°425 de la ciudad de Vicuña, pactándose una renta mensual de \$2.500.000 pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada mes. El canon del arriendo sería reajustado cumplido el tercer año de arrendamiento en 2,5%, y la duración se fijó en 5 años a partir del 01 de septiembre de 2017, entre otras estipulaciones que constan en el referido documento.



b) Por escritura pública de 13 de agosto de 2019 se puso término al contrato de arrendamiento celebrado el 5 de octubre de 2009 entre Aldo Dagoberto Pinto Álvarez y Sociedad Comercial La Elegante Limitada respecto del inmueble de calle Gabriela Mistral N°425, Vicuña; cediendo ésta última al primero el contrato de sub-arrendamiento individualizado en el literal precedente.

Cuarto: Que la legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio. En palabras del profesor Alejandro Romero Seguel, “la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial.” (Curso de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101).

La legitimación se presenta, entonces, como un aspecto que debe ser examinado en todo pronunciamiento jurisdiccional de fondo.

Quinto: Que de conformidad con los hechos asentados en el proceso, con fecha 13 de agosto de 2019 la demandante Sociedad Comercial La Elegante Limitada cedió a Aldo Dagoberto Pinto Álvarez sus derechos en el contrato de subarrendamiento que la unía con la demandada Sociedad Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada, de suerte tal que, a contar de esa fecha, ya no era titular del crédito que aquí reclama. Consecuencialmente, la demandante carece de legitimación activa para reclamar el cobro de las rentas de arrendamiento a contar de septiembre del año 2019.

Sexto: Que, en mérito de lo expuesto, la demanda no puede prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y 348 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca en lo apelado** la sentencia de veintidós de abril de dos mil veinte dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo en el ingreso rol C-2338-2019, **y en su lugar se resuelve que la demanda queda rechazada**, con costas.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.



Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado Puga.

Nº19.148-2021

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 Sr. Mario Gómez M.

No firman los Ministros Sr. Silva y Sr. Gómez, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y haber terminado su periodo de suplencia segundo.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 17/08/2022 14:03:24

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 17/08/2022 14:03:25

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 17/08/2022 14:03:25



null

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

