

Santiago, doce de septiembre de dos mil veinticuatro.

**VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:**

**Primero:** Que en este procedimiento sumario sobre arrendamiento, seguido ante el Décimo Noveno Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-17.937-2023, caratulado “Gajardo/ Herane”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada principal y demandante reconvenacional en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones esta ciudad, que confirmó el fallo de primer grado de diecinueve de febrero de dos mil veinticuatro, por medio del cual se acogió la demanda principal de devolución de garantía y se rechazó la demanda reconvenacional de indemnización de perjuicios.

**Segundo:** Que el recurrente de nulidad afirma que la sentencia cuestionada vulnera lo dispuesto en los artículos 6 y 8 inciso 3° de la Ley N° 18.101 en relación con lo previsto en los artículos 1545, 1656, 1666, 1939, 1942, 1945, 1947 y 1948 del Código Civil.

Argumenta que el término del contrato de arrendamiento se produjo el 30 de julio del 2023, pero que la entrega de las llaves de la propiedad se verificó recién el 29 de agosto del mismo año, por lo que correspondía el pago de la renta de aquel mes; agrega que, además, la propiedad fue restituida con innumerables daños, justificándose -de aquella manera- el derecho legal de retención y la compensación de los créditos.

De igual forma, acusa que se incurrió en infracción a las normas reguladoras de la prueba, al determinarse que las llaves entregadas el 29 de agosto de 2023 corresponden a las de la entrada del edificio, así como también se desatendió la prueba rendida en relación con los daños que habría sufrido el bien arrendado; en consecuencia, solicita anular el fallo recurrido, y dictar uno de reemplazo en que se rechace la demanda principal y se acoja la reconvenacional, con costas.

**Tercero:** Que el artículo 772 N° 1 del Código de Procedimiento Civil sujeta el recurso de casación en el fondo a un requisito indispensable para su admisibilidad, como es que el escrito en que se interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste -cómo se ha producido- el o los errores, siempre que estos sean de derecho.

**Cuarto:** Que la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba al impugnante a explicar los contenidos jurídicos discutidos; así, versando la controversia sobre restitución del mes de garantía y sobre la procedencia de la acción indemnizatoria en el marco de la ejecución de un contrato de arrendamiento, debió extender la infracción de ley -al menos- al artículo 1915 del Código Civil, por corresponder a la disposición a partir de la cual se estructura el



contrato en que descansan las pretensiones ejercidas. Efectivamente, tal norma tiene el carácter de decisoria *litis*, pues sirvió de sustento a las demandadas y a los juzgadores para establecer el estatuto aplicable; en estas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comento, a saber, la ley especial que rige el conflicto jurídico y que ha tenido influencia sustancial en lo resolutivo de la sentencia cuya anulación se persigue, el presente recurso será denegado.

**Quinto:** Que, con todo, del tenor del recurso, queda de manifiesto que las alegaciones del impugnante persiguen desvirtuar los supuestos fácticos fundamentales fijados por los sentenciadores; en efecto, habría que establecer que el inmueble arrendado sufrió daños, que la restitución del mismo se produjo con posterioridad al 1 de agosto de 2023 y que existe un crédito a favor del recurrente.

**Sexto:** Que, en este sentido se debe recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa y, efectuada correctamente dicha labor en atención al mérito de las probanzas aportadas, ellos resultan inamovibles conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza salvo que se haya denunciado de modo eficaz la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer los presupuestos fácticos que vienen asentados en el fallo, lo que no acontece en el caso de autos.

En nada altera lo razonado que el recurrente aluda a infracción de las normas reguladoras de la prueba, pues para que una denuncia en tales términos pueda prosperar se requiere que se invoque contravención a las reglas que conforman la sana crítica, específicamente a los principios de la lógica y de las máximas de la experiencia; la omisión a que se ha hecho referencia, impide que esta Corte puede revisar el empleo de tales facultades, advirtiéndose -además- que se trata más bien de un problema de apreciación de las probanzas, reproche que no es propio del recurso que nos ocupa.

**Sexto:** Que lo razonado lleva a concluir que el recurso de casación en el fondo no puede prosperar por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado Felipe Andrés Bonzi Riós, en representación del demandado principal y demandante reconvencional, en contra de la sentencia de veintiséis de julio último, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

**Nº 39.640-2024**





Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Juan Eduardo Fuentes B., Arturo Prado P., Los Ministros (As) Suplentes Eliana Victoria Quezada M., Dobra Francisca Lusic N. y Abogada Integrante Fabiola Esther Lathrop G. Santiago, doce de septiembre de dos mil veinticuatro.

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

