

C.A. de Santiago

Santiago, cinco de diciembre de dos mil veinticuatro.

Vistos:

En estos autos, rol C-7755-2021 del Decimosexto Juzgado Civil de esta ciudad, compareció el abogado Raúl Montero López en representación de la demandada Hitachi Vantara (Chile) Limitada y dedujo casación en la forma y apelación en contra de la sentencia definitiva dictada el 25 de enero de 2024, en juicio de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, por medio de la cual se hizo lugar a la acción presentada, constatándose la terminación del contrato de arrendamiento que ligó a las partes el 15 de marzo de 2021 y condenando a la demandada al pago de las rentas de arrendamiento devengadas desde abril de 2020 al 15 de marzo de 2021, reajustadas conforme artículo 21 de la ley 18.101; y al pago de la deuda por concepto de multa por retraso, equivalente a la suma total de \$14.354.838; todo ello con costas. La misma sentencia rechazó el cobro de gastos comunes y servicios básicos.

Se trajeron los autos en relación para conocer de los arbitrios mencionados.

Considerando:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:

Primero: Que la demandada funda su casación en la causal del artículo 768 N° 9 del Código de Procedimiento Civil, con relación con los trámites esenciales señalados en el artículo 795 números 1 y 5 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que, a su parecer, el tribunal *a quo* incurrió en el vicio consistente en la falta de emplazamiento en la forma prescrita por la ley y omisión de la agregación de los instrumentos presentados oportunamente por las partes.

Argumenta que se ha omitido el emplazamiento legal en este juicio, dado que la demanda fue notificada a su parte en un lugar que no era el domicilio de la parte, siguiéndose el proceso en su rebeldía, habiéndose practicado la segunda reconvenición de pago y teniéndose por evacuado el trámite de contestación, por frustrado el llamado a conciliación y declarado precluido su derecho a rendir prueba.

Indica que su parte promovió incidente de nulidad, luego de tomar conocimiento del juicio, el que se recibió a prueba, rindiéndose la que considera suficiente para establecer que el domicilio válido era el del representante legal de la empresa; no obstante, fue desestimada tal incidencia en junio de 2023, impugnándola mediante apelación, la que fue



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: KYXXXRJZWSM

declarada inadmisibles por el tribunal de alzada y, luego, presentando recursos de reposición con apelación subsidiaria y de hecho, todos los que fueron desestimados por la Corte Suprema.

Continúa señalando que, luego de este revés procesal, presentó escrito en que contestó la demanda y acompañó documentos, pero el tribunal *a quo* no aceptó ni lo uno ni lo otro, por estimarlos extemporáneos. Agrega que tampoco se acogió su solicitud de realizar, como medida para mejor resolver, la agregación de los mismos instrumentos.

Estima, en consecuencia, que se configura la omisión de trámites o diligencias esenciales, pues Hitachi nunca fue emplazada válidamente y, en virtud de una falsa rebeldía, se le impidió agregar los documentos que estimaba oportunos. Insiste en que el tribunal pudo enmendar esta omisión, pero procedió a desechar el incidente de nulidad de todo lo obrado presentado.

Segundo: Que, en nuestra legislación, el recurso de casación en la forma tiene como objetivo exclusivo la invalidación de una sentencia que adolece de vicios formales, estrictamente determinados por la ley. Este recurso, de naturaleza extraordinaria y restrictiva, se encuentra regulado bajo un régimen jurídico de derecho estricto, lo que significa que solo puede interponerse por las causales taxativamente enumeradas en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil. Su interposición exige una rigurosa observancia tanto de las formalidades procesales como de los plazos legales.

Las causales de casación en la forma se dividen en dos grandes categorías: los vicios cometidos en la sentencia misma y los vicios ocurridos durante la tramitación del proceso. Los primeros se refieren a defectos intrínsecos en el contenido de la sentencia, tales como la falta de consideraciones de hecho o de derecho que fundamenten el fallo, la omisión de pronunciarse sobre alguna de las acciones o excepciones planteadas, o la contradicción en las disposiciones del fallo, lo cual afecta la validez de la resolución final. Este tipo de infracciones atenta contra el principio de congruencia y vulnera el derecho a una sentencia debidamente fundada, que constituye una garantía del debido proceso.

Por otro lado, los vicios en la tramitación se refieren a errores procesales graves cometidos durante el desarrollo del juicio, tales como la falta de emplazamiento de alguna de las partes, la omisión de notificaciones esenciales o la infracción de normas procesales que garantizan la bilateralidad de la audiencia. Estos vicios pueden causar indefensión a las



partes y comprometer la integridad del proceso, lo que justifica la nulidad de la sentencia.

En consecuencia, el recurso de casación en la forma no tiene por objeto la revisión del fondo del conflicto, sino corregir aquellos vicios formales que comprometen la validez del procedimiento y la legalidad del fallo.

La exigencia de un derecho estricto impone a la parte recurrente la carga de demostrar en forma precisa y fundamentada que los vicios denunciados han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, de modo que su nulidad sea la única vía para reparar el perjuicio causado

Tercero: Que el inciso segundo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil señala que “En los negocios a que se refiere el inciso segundo del artículo 766 sólo podrá fundarse el recurso de casación en la forma en alguna de las causales indicadas en los números 1°, 2°, 3°, 4°, 6°, 7° y 8° de este artículo y también en el número 5° cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido”. Por su parte, el inciso segundo del artículo 766 del mismo texto refiere que el recurso de casación procederá, también, “respecto de las sentencias que se dicten en los **juicios o reclamaciones regidos por leyes especiales**, con excepción de aquéllos que se refieran a la constitución de las juntas electorales y a las reclamaciones de los avalúos que se practiquen en conformidad a la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial y de los demás que prescriban las leyes”.

Cuarto: Que el de autos es un juicio regido por una ley especial, la 18.101, de manera que, si bien es posible impugnar la sentencia definitiva, que a su respecto se dicte, mediante el correspondiente recurso de casación en la forma, no es posible fundarlo en las causales 5ª y 9ª del artículo 768 del Código de Enjuiciamiento Civil, salvo, en el caso de la causal 5ª, que se la relacione con el N° 6° del artículo 170 del mismo cuerpo de leyes. Luego, si el de la especie es un “juicio regido por una ley especial”, como se ha dicho, el recurso de casación en la forma de autos, que se fundó en el N° 9° del citado artículo 768, es inadmisibile.

II. En cuanto al recurso de apelación.

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus motivaciones undécima a decimocuarta, que se eliminan.

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

Quinto: Que el apelante pide se enmiende con arreglo a derecho el fallo, y que, por haber incurrido el tribunal durante la tramitación del procedimiento en yerros jurídicos, se rechace la demanda de autos, con costas.



Sostiene que la demandante construyó un escenario ficticio, pues esta, como arrendadora de un inmueble, solicitó el pago de rentas entre abril de 2020 y el 15 de marzo de 2021, en circunstancias que su parte puso el inmueble a disposición de la arrendadora el día 20 de abril de 2020.

Sexto: Que, tratándose el de la especie de un juicio regido por la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, la facultad de apreciación de la prueba con apego a la reglas de la sana crítica que se impone en su artículo 8 numeral 7, importa que la prueba rendida persuada al sentenciador a un análisis razonado de su decisión, que tiene como parámetros las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, de los cuales se ha dicho, en relación a la lógica, que es una regla de transformación que consiste en una función que toma premisas, analiza su sintaxis y devuelve una conclusión; en cuanto a las máximas de la experiencia corresponde a una conclusión empírica fundada sobre la observación de lo que ocurre comúnmente; y respecto de los conocimientos científicamente afianzados, hace alusión a saberes técnicos.

Séptimo: Que se ha reconocido por el actor en su demanda el haber procedido convencionalmente al término del contrato de arriendo y restitución del inmueble, mediando varias extensiones de plazo de vigencia, partiendo por la suscripción del contrato el 19 de noviembre de 2004, luego la suscripción de un nuevo contrato de arrendamiento el 1 de diciembre de 2009, con extensión hasta el 30 de noviembre de 2019. Antes de ese vencimiento, el 11 de septiembre de 2019, fijaron plazo de vigencia hasta el 28 de febrero de 2020; y como última prórroga acordada, el 18 de febrero de 2020, suscribieron una adenda que extendió su vigencia hasta el 20 de marzo de 2020.

En estas prórrogas de plazo, se mantuvo vigente, por expresarlo así cada adenda suscrita, la forma en que se procedería a la restitución del inmueble, la que, de acuerdo con el contrato de 1 de diciembre de 2009, en su cláusula duodécima, debía serlo *“al día siguiente del término del arrendamiento, en perfecto estado, habida consideración al uso y desgaste legítimo al término del presente contrato, con todos sus pagos, gastos comunes y consumos al día”*.

Octavo: Que, sobre la restitución del inmueble, se debe tener presente la agregación de la sentencia voluntaria judicial, rol V-5-2021 del 9º Juzgado Civil de Santiago, dónde un receptor judicial constata que las oficinas, bodegas y estacionamientos materia del arriendo, se encontraban deshabitadas en febrero de 2021 y, según da cuenta el “Acta de entrega de



demolición”, al 20 de abril de 2020, el propio demandante reconocía que las obras de demolición acordadas con su contraparte habían concluido.

Su tenor es el siguiente:

Cliente: Hitachi; Obra: demolición de oficinas Hitachi; Comuna: Las Condes

Contratista: Workplaces SPA; Fecha: 20 de abril de 2020.

“En Santiago, 20 de abril de 2020, se deja constancia de la finalización de todos los rubros listados en el presupuesto aprobado. A tal efecto se reúnen José Morillo, en representación de Hitachi Vantara, Sebastián Bianchi en representación del Propietario y Beatriz González, en representación de Workplaces, con el objeto de efectuar la Recepción Final de los trabajos y provisiones contratados entre las partes, en donde se recibe conforme. Se deja constancia que existen observaciones realizadas por las partes, lo cual consta para la entrega definitiva del lugar.

Manuscrito: Observaciones a subsanar: 4 cortinas en mal estado a confirmar con recepción piso por WP.”

Noveno: Que aquel acuerdo de demolición es reconocido por la actora, que se limita a señalar en el número 5 de su libelo, habría sido una *“reparación que además tiene observaciones realizada por mi representada, no habiéndose realizado una entrega formal de todos y cada uno de los inmuebles, con un acta de entrega respectiva y un finiquito de las partes.”*

Reconoce el hecho de la intervención en el inmueble, asume que hizo observaciones al estado en que la recibe, pero señala no haberse formalizado la entrega ni el finiquito. Pero luego, al acompañar copia de la carta certificada enviada a la demandada, de fecha 11 de junio de 2020, por la que da respuesta a la misiva recibida de parte de la arrendataria, fechada el 30 de abril de aquel año, se logra establecer que la demandada desocupó las oficinas del piso 11, dejó de utilizar los estacionamientos y la bodega arrendada y encargó a una empresa externa la obra de demolición, para cumplir con lo acordado en las extensiones de plazo de vigencia suscritos.

Así, no habiendo convenido las partes que la restitución debía constar por escrito, esta Corte estima que el acta de 20 de abril suscrita es prueba suficiente para acreditar que se puso a disposición o restituyó al arrendador el inmueble arrendado, por satisfacer así lo convenido entre las partes y por no existir norma legal supletoria de la voluntad de las partes que exija la escrituración de la restitución de un inmueble arrendado. Por ello, se rechazará la acción a este respecto.



Décimo: Que, con todo, la pretensión de aplicación de multa por retraso en la restitución, pactada en adenda firmada el 18 de febrero de 2020, procederá respecto del periodo efectivo de retraso en la entrega, esto es, desde el 21 de marzo de 2020, al 20 de abril del mismo año.

En mérito de lo razonado, disposiciones legales citadas y revisadas y, teniendo presente, además, lo dispuesto en los artículos 170, 186, 764, 766 y 768 del Código de Procedimiento Civil, artículo 3 de la Ley N° 18.101, se resuelve que:

I.- El recurso de casación en la forma interpuesto en lo principal de folio 85 del cuaderno principal, por el abogado Raúl Montero López en representación de la demandada, en contra de la sentencia definitiva dictada el veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, es **inadmisible**.

II.- **Se confirma** la sentencia definitiva apelada de veinticinco de enero de dos mil veinticuatro, agregada en folio 81, en causa rol C-7755-2021 del Decimosexto Juzgado Civil de Santiago, pero **con declaración** que la demanda de 16 de septiembre de 2021 queda acogida sólo en cuanto se declara la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, referente a la propiedad ya individualizada, por el vencimiento del plazo de vigencia, el 20 de marzo de 2020 y que se condena al demandado al pago de lo adeudado por concepto de renta de arrendamiento por la proporción de 20 días del mes de abril de 2020, por un monto de \$3.333.334, la que deberá reajustarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 18.101, más lo adeudado por concepto de multa pactada, en proporción al mismo periodo de 20 días, equivalente a la suma de \$833.334.

Cada parte pagará sus costas.

Regístrese y devuélvase, en su oportunidad.

Redacción del abogado integrante señor Luna.

N°Civil-3366-2024.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz e integrada por la ministra señora María Loreto Gutiérrez Alvear y por el abogado integrante señor Manuel Luna Abarza. No firma la ministra señora Gutiérrez por encontrarse ausente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: KYXXXRJZWSM



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: KYXXXRJZWSM

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Juan Cristobal Mera M. y Abogado Integrante Manuel Domingo Antonio Luna A. Santiago, cinco de diciembre de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a cinco de diciembre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: KYXXXRJZWSM