

Santiago, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que en este procedimiento sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, desahucio, e incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción, bajo el Rol C-2352-2024, caratulado “Silvia del Carmen Araneda Varela con Richard Heinrich Trostel Koch”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo, deducidos por la parte demandada y demandante reconvencional contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, de veintiuno de enero de dos mil veinticinco, que rechazó el recurso de casación en la forma, y confirmó el fallo de primer grado, de veintidós de agosto de dos mil veinticuatro, que: (i) acogió la demanda principal y, en consecuencia, declaró terminado el contrato de arrendamiento, ordenó la restitución del inmueble, y condenó a la demandada al pago de las rentas adeudadas entre los meses de noviembre de 2023 y mayo de 2024 por la suma de \$3.360.000.- y de las que se devenguen hasta la restitución del inmueble, además de los gastos de servicios comunes, más reajustes; (ii) omitió pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio; y (iii) rechazó la demanda reconvencional de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios; debiendo cada parte soportar sus costas.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

Segundo: Que la recurrente funda su recurso de nulidad formal en la causal prevista en el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo cuerpo legal; toda vez que la sentencia recurrida carece de las consideraciones de hecho y de derecho que sirvan de fundamento a la decisión adoptada.

En efecto, explica que los jueces del fondo han efectuado una valoración imperfecta de la prueba rendida por su parte, desatendiendo con ello el mérito del proceso; precisando que, en particular, que el fallo recurrido solo efectúa una enunciación de la prueba, sin hacerse cargo de la documental que acredita la existencia de un muro divisorio del taller en arriendo, y las anomalías de la conexión de la red trifásica, lo que fue alegado por su parte al deducir la excepción de contrato no cumplido, y al interponer la acción reconvencional indemnizatoria de marras; configurándose a partir de lo anterior la infracción contractual de la arrendadora.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que acoja la excepción de contrato no cumplido, y la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, o lo que el Tribunal estime más oportuno.

Tercero: Que la causal de nulidad formal invocada por la recurrente no resulta procedente en la especie.



En efecto, debe tenerse presente que, si bien de acuerdo con el artículo 766 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en la forma procede respecto de las sentencias que se dicten en procedimientos o reclamaciones regidos por leyes especiales; el inciso segundo del artículo 768 del mismo cuerpo legal, limita las causales de nulidad formal aplicables a esa clase de procedimientos, disponiendo que solo podrá fundarse en algunas de las indicadas en sus numerales 1, 2, 3, 4, 6, 7 y 8 , y -en el caso del numeral 5- cuando se haya omitido en la sentencia la decisión del asunto controvertido.

Por consiguiente, siendo el procedimiento promovido en autos, uno de aquéllos especiales aludidos en el artículo 766 del Código de Procedimiento Civil, al encontrarse regulado por la Ley N° 18.101; fluye entonces que el alzamiento formal fundado en la causal del numeral 5° del artículo 768 en relación con el numeral 4° del artículo 170 del Código de Enjuiciamiento Civil, no resulta procedente, por así excluirlo expresamente la norma citada.

Cuarto: Que, en consecuencia, el recurso de nulidad formal debe ser desestimado.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

Quinto: Que la recurrente de casación en el fondo funda su arbitrio, en primer término, en la infracción de los artículos 706, 1545, 1546, 1924, 1927, 1928 y 1929 del Código Civil, y el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil.

Explica, en síntesis, que la infracción normativa se produce porque el fallo recurrido desestimó la excepción de contrato no cumplido, y la acción reconvencional de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios, fundado en que no se acreditó infracción contractual alguna de la arrendadora; en circunstancias que, a su parecer, conforme la prueba documental apreciada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, debió establecerse que la demandante incumplió sus obligaciones de entregar la cosa en estado de servir para el fin a que fue arrendada, librar al arrendatario de la cualquier turbación o embarazo en el goce la cosa arrendada, y reembolsar las sumas que éste destinó para la reparación del inmueble arrendado y que eran de cargo de la arrendadora.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que acoja la excepción de contrato no cumplido, y la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, o lo que el Tribunal estime más oportuno.

Sexto: Que, conforme lo previsto en el artículo 772 N° 1 del Código de Procedimiento Civil, el recurso de casación en el fondo está sujeto a un requisito indispensable para su admisibilidad, cuál es que el escrito en que se lo interpone “exprese”, es decir, explicita en qué consiste y cómo se ha producido el o los errores de derecho.



Séptimo: Que versando la controversia sobre la procedencia de la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, la excepción de contrato no cumplido, y la reconvencional de indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba a la recurrente a denunciar infringidos todos aquellos preceptos que al ser aplicados sirvan para resolver la cuestión controvertida.

En la especie, los artículos 1, 6, 7 y 8 de la Ley N° 18.101, y los artículos 1489, 1552, 1556, 1915, 1942, 1947, 1950 y 1977 del Código Civil son los que consagran la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, la excepción de contrato no cumplido, y asimismo la reconvencional de incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios; conforme a las cuales los jueces del fondo han resuelto la controversia de marras.

Por consiguiente, constituyendo dicha preceptiva básica sustantiva el marco legal que regula la materia debatida y, en consecuencia, las normas *decisorias litis* en el caso *sub-judice*; la falta de su denuncia normativa, produce un vacío que esta Corte no puede subsanar, para el caso de acogerse el recurso de nulidad, y dictarse sentencia de reemplazo en los términos solicitados, atendida la naturaleza de derecho estricto que reviste el recurso de invalidación examinado; motivo por el cual éste no puede ser admitido a tramitación.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765, 766, 767, 768, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se **rechazan** los recursos de casación en la forma y en el fondo, interpuestos por la abogada Viviana Ruiz Oyarzo, en representación de la parte demandada y demandante reconvencional, contra la sentencia de veintiuno de enero de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Al escrito folio N° 4: estese al mérito de autos.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 4.612-2025





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., Mario Carroza E. y Abogado Integrante Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco.

En Santiago, a treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

