

Santiago, veintidós de agosto de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que en este procedimiento sumario especial de cobro de rentas de arrendamiento, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Iquique, bajo el Rol C-2430-2024, caratulado “Empresa Portuaria Iquique con Servicio de Transportes Kafani SpA”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo deducido por la demandada contra la sentencia de reemplazo de la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, de treinta de junio de dos mil veinticinco, que acogió la demanda de cobro de rentas de arrendamiento, sólo en cuanto condenó a la demandada a pagar a la demandante los cánones devengados entre el mes de agosto de 2019 y el 17 de abril de 2024, a razón de 25 Unidades de Fomento mensuales, según liquidación a practicarse por el Tribunal, sin costas.

Segundo: Que la recurrente de casación en el fondo funda su arbitrio en la infracción del artículo 6° de la Ley N° 18.101, en relación con los artículos 2492, 2514 y 2515 del Código Civil, y los artículos 346 N° 3 y 426 del Código de Procedimiento Civil.

Explica, en síntesis, que la infracción normativa se produce porque el fallo recurrido acogió la acción de marras, condenando a su parte al pago de las rentas de arrendamiento devengadas entre el mes de agosto de 2019 y el 17 de abril de 2024; estimándose erróneamente para tales efectos que la sola falta de restitución material del inmueble implica la obligación de pago de dichas rentas por la demandada; en circunstancias que se acreditó que desde marzo de 2019, su parte estuvo privada del uso efectivo del inmueble por decisión de la demandante; además de haber manifestado su parte, durante el mes de agosto de 2019, la voluntad de poner término anticipado al contrato, extinguiéndose así la obligación de pago de rentas cuyo cobro se persigue.

Asimismo, acusa que los jueces de alzada tampoco tuvieron presente el efecto parcial de la prescripción extintiva respecto de la acción de cobro de rentas; toda vez que, habiéndose notificado la demanda durante el mes de septiembre de 2024, debieron declararse prescritas todas las rentas devengadas antes de septiembre de 2019; no siendo así resuelto en el fallo recurrido.

Finalmente, hace presente que se ha soslayado el hecho que desde el mes de julio de 2019, la demandante dejó de emitir facturas para el cobro de las rentas de arrendamiento; cuestión que, a su parecer, demuestra claramente la inexistencia de vínculo contractual entre las partes desde al menos esa época.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que rechace la demanda de cobro de rentas de arrendamiento, con costas.



Tercero: 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.

Cuarto: Que versando la controversia sobre la procedencia de la acción de cobro de rentas, 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, además de las reglas citadas por la parte recurrente en su arbitrio, los artículos 1, 7 y 8 de la Ley N° 18.101, y los artículos 1437, 1438, 1545, 1915, 1942 y siguientes del Código Civil, son los que prevén la acción de cobro ejercitada en autos, así como también las fuentes de las obligaciones y, en particular, la regulación del contrato de arrendamiento y de la obligación de pago de rentas cuyo cobro persigue la demandante, y que la demandada pretende que sea desestimada.

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

Quinto: Que, sin perjuicio de la anomalía anterior, fluye también que el arbitrio de nulidad promovido por la recurrente se encuentra construido sobre la base de hechos diversos de aquéllos asentados por los sentenciadores del grado.

En efecto, la sentencia recurrida para arribar a la decisión de acoger la acción de marras, además de dejar asentada la relación contractual habida entre las partes hasta la restitución material del inmueble arrendado, descartó que la demandante previamente haya privado a la demandada del uso efectivo de la cosa arrendada; mientras que la recurrente –por el contrario– postula en su arbitrio que la relación contractual de las partes terminó en el mes de agosto de 2019, y que desde el mes de marzo del mismo año incluso fue privada por la actora del uso de la bodega alquilada.

Frente a tal divergencia, debe tenerse presente que sólo los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos y, efectuada dicha labor en mérito de las probanzas aportadas, resultan ser éstos inamovibles para esta Corte conforme



lo prevé el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; a menos de denunciarse eficazmente por la parte recurrente la contravención de alguna de las normas reguladoras de la prueba; lo que no se ha verificado en este caso, de forma satisfactoria.

Sexto: Que, sobre el particular, la recurrente se ha limitado a denunciar la infracción de los artículos 346 N° 3 y 426 del Código de Procedimiento Civil, a propósito de la instrumental y de las presunciones judiciales.

Sin embargo, si bien se cuestiona por la recurrente la valoración de la prueba rendida; ésta no alega –como debió efectuarlo– la vulneración de regla alguna de la sana crítica bajo cuyo amparo deben apreciarse las probanzas en este procedimiento especial; unido a que tampoco corresponde que esta Corte efectúe ahora por esta vía recursiva una nueva valoración de dichos elementos de convicción, sobre cuya ponderación más bien discrepa la parte recurrente.

Por consiguiente, siendo necesario para el éxito de la pretensión de la recurrente, modificar los hechos fijados por los jueces de la instancia; y no pudiendo aquello verificarse en esta sede por lo señalado en los motivos precedentes, indefectible es que el arbitrio de nulidad en estudio no puede prosperar.

Séptimo: Que, a mayor abundamiento, tampoco puede pasar inadvertido que el recurso desarrolla su argumentación sobre la base de alegaciones que no fueron esgrimidas por la parte demandada en su oportunidad procesal.

En efecto, a través del presente arbitrio de nulidad, la parte recurrente pretende extender ahora la excepción de prescripción extintiva respecto de las rentas devengadas con anterioridad al mes de septiembre de 2019; pese a que al momento de oponer la referida excepción, limitó ésta solo a las rentas cuyo cobro se consignó en las facturas con vencimiento entre los meses de marzo y julio de 2019.

La incongruencia anterior, entre el debate de fondo de la instancia y lo alegado por la recurrente en sede de casación sustantiva, cobra relevancia al momento de analizar la procedencia del recurso de invalidación sobre dicha parte, por cuanto queda en evidencia que la recurrente funda las infracciones de derecho en cuestiones ajenas al debate de fondo suscitado al trabarse la *litis*; por lo que, así propuesto el recurso, éste no puede prosperar, dado que no es posible analizar la transgresión de la normativa que se denuncia, en relación con aspectos que no se condicen con las cuestiones de fondo discutidas en el grado.

Octavo: Que, así las cosas, el recurso de nulidad de fondo debe ser descartado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.



Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se **rechaza** el recurso de casación en el fondo, interpuesto por el abogado Nicolás Olivares Guzmán, en representación de la parte demandada, contra la sentencia de treinta de junio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Iquique.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 29.522-2025



YUXMBBXXBC

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. y los Abogados (as) Integrantes Raul Patricio Fuentes M., Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, veintidós de agosto de dos mil veinticinco.

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

