

Santiago, nueve de octubre de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que en este procedimiento sumario especial de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y desahucio, seguido ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción, bajo el Rol C-6279-2024, caratulado “Iglesia Evangélica Universal con Nancy del Rosario Vilches Cifuentes” 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, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de la misma ciudad, de dieciocho de julio de dos mil veinticinco, que revocó el fallo de primer grado, de treinta de octubre de dos mil veinticuatro, que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y omitió pronunciamiento respecto de la subsidiaria de desahucio; y, en su lugar, rechazó la acción principal, y acogió la subsidiaria declarando terminado el referido contrato y ordenando a la demandada restituir el inmueble dentro de décimo día desde que la sentencia quede en estado de ser cumplida, libre de ocupantes y bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición, además del pago de las rentas devengadas con posterioridad al mes de octubre de 2024 y hasta la restitución efectiva del inmueble, más reajustes, sin costas.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

Segundo: Que la recurrente de nulidad formal funda su arbitrio en la causal de invalidación prevista en el numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los artículos 1950 y 1951 del Código Civil.

Explica, en síntesis, que la anomalía formal se produce porque los jueces de alzada acogieron de oficio la acción subsidiaria de desahucio, extendiéndose a puntos no sometidos a su decisión, toda vez que la misma fue interpuesta sólo para el caso de enervarse la acción principal mediante el pago de las rentas; cuestión que no aconteció en autos, dado que su parte no enervó la acción de terminación de contrato de arrendamiento en ninguna de las dos reconvenções que le fueron efectuadas; unido además a la improcedencia de la acción de desahucio respecto de un contrato de arrendamiento a plazo fijo renovable como el de autos; razón por la que alega que los sentenciadores de alzada no debieron pronunciarse, ni acoger la demanda subsidiaria.

Solicita que se invalide el fallo recurrido y se dicte sentencia de reemplazo que rechace la demanda subsidiaria de desahucio, con costas de la causa y del recurso.

Tercero: Que el defecto de nulidad formal no puede prosperar al no concurrir la hipótesis normativa que permita configurarlo en la especie.



En efecto, cabe recordar que tanto la *ultrapetita* –otorgar más allá de lo pedido– como la *extrapetita* –extender la decisión a puntos no sometidos al conocimiento del tribunal– son vicios que socavan un principio rector de la actividad procesal, cual es el de la “*congruencia*”; cuya infracción se produce por la sola falta de adecuación entre las pretensiones de las partes formuladas oportunamente, y la parte dispositiva de la resolución judicial. Por lo anterior, para dilucidar si concurre aquel desajuste entre lo resuelto y los términos en que las partes formularon sus acciones y excepciones, corresponde entonces comparar lo reclamado por los litigantes con lo resuelto en el fallo impugnado.

Sin embargo, efectuado el aludido examen, no consta la existencia de tal incongruencia, por cuanto los sentenciadores del fondo se han limitado a resolver, en este caso, la controversia sometida a su conocimiento, en torno a la acción principal de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y la subsidiaria de desahucio; acogiendo esta última con motivo de haberse descartado la primera, a razón del pago de las rentas que se tuvo por acreditado en la instancia; lo que, desde luego, facultaba a los jueces de alzada para pronunciarse respecto de la aludida acción subsidiaria.

No obsta a dicha conclusión, la circunstancia de no haberse enervado la acción principal en alguna de las dos reconveniones de pago efectuadas a la arrendataria, puesto que la oportunidad para hacerlo no se agota en aquéllas; tal como acontece en este caso en que la demandada alegó la solución de las rentas, y acompañó los comprobantes de pago en la contestación del libelo, enervando de este modo la acción principal.

Por consiguiente, la sentencia objeto de impugnación no se ha excedido de los márgenes de la controversia al pronunciarse sobre la acción subsidiaria de desahucio, quedando por ello desprovista de todo sustento la anomalía formal denunciada.

Cuarto: Que, en consecuencia, el arbitrio de nulidad formal no puede admitirse a tramitación.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

Quinto: Que la recurrente de casación en el fondo funda su arbitrio en la infracción de los artículos 3, 4 y 19 de la Ley N° 18.101.

En síntesis, explica que la infracción normativa se produce porque el fallo recurrido acogió la acción subsidiaria de desahucio de un contrato de arrendamiento de predio urbano, cuya duración no se ha pactado mes a mes, ni de forma indefinida, como exige la primera de las disposiciones que se citan vulneradas, sino que a plazo fijo renovable anualmente; precisando que, en este caso, el arrendador sólo podría demandar judicialmente la restitución del inmueble



una vez vencido el plazo estipulado y previo aviso con la antelación debida; unido a que los derechos que confiere el citado cuerpo legal a la arrendataria son irrenunciables.

Solicita que se anule el fallo impugnado y se dicte sentencia de reemplazo que revoque la apelada y, en su lugar, se rechace la demanda subsidiaria de desahucio, con costas.

Sexto: 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 éstos sean de derecho.

Séptimo: Que versando la contienda de marras sobre la procedencia de la acción subsidiaria de desahucio, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba a la impugnante a denunciar como infringidos todos aquellos preceptos que, al ser aplicados, sirvan para resolver la cuestión controvertida.

En este caso, los artículos 1°, 6° y 7° de la Ley N° 18.101, en relación con los artículos 1915, 1950, 1951, 1954 y siguientes del Código Civil, son los que prevén precisamente el estatuto del contrato de arrendamiento, así como la acción subsidiaria de desahucio y sus presupuestos.

Por consiguiente, constituyendo dicha preceptiva sustantiva básica las normas *decisoria litis* que deben ser utilizadas en caso de dictarse sentencia de reemplazo; al no haberse efectuado su denuncia normativa, se produce un vacío que esta Corte no puede subsanar, atendida la naturaleza de derecho estricto que reviste el recurso de nulidad en estudio; motivo por el cual éste no puede ser admitido a tramitación.

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

En efecto, el fallo recurrido para arribar a la decisión de acoger la acción subsidiaria de desahucio, conforme sus razonamientos, parte de la base que el contrato de arrendamiento en cuestión tiene una duración indefinida; a diferencia de la recurrente quien postula a través de su arbitrio que éste tiene una vigencia a plazo fijo.

Frente a tal divergencia fáctica, debe tenerse presente que sólo los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos, los cuales resultan inamovibles conforme el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; a menos de denunciarse eficazmente por la recurrente la contravención de las normas



reguladoras de la prueba; lo que no se ha verificado en este caso, al no denunciarse la infracción de ninguna de dichas reglas.

Noveno: Que, 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 precedentemente, indefectible es que el arbitrio de nulidad no puede prosperar, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 766, 767, 768, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma, y se **rechaza** el recurso de casación en el fondo, interpuestos por el abogado Renato Zegpi Jiménez, en representación de la demandada, contra la sentencia de dieciocho de julio de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Al escrito folio N° 5: A lo principal, atendido el mérito de los antecedentes, no ha lugar a la orden de no innovar solicitada; al otrosí, a sus antecedentes.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 31.661-2025



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., María Soledad Melo L., Ministra Suplente Eliana Victoria Quezada M. y los Abogados (as) Integrantes Raul Patricio Fuentes M., Álvaro Rodrigo Vidal O. Santiago, nueve de octubre de dos mil veinticinco.

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

