

Santiago, veintidós de octubre de dos mil veinticinco.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

1°.- Que, en este juicio sumario, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en la forma deducido por la demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la cual confirmó el fallo de primera instancia de treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés que, en lo que interesa al recurso, rechazó la acción de terminación de contrato de arrendamiento de establecimiento comercial por no pago de rentas, condenó a la demandada al pago, a favor de la demandante, de la suma de \$7.290.000 por concepto de rentas de arrendamiento adeudadas, y dispuso la restitución del establecimiento comercial objeto del contrato, con todos sus accesorios propios, además del stock o existencias de mercaderías contempladas en el contrato, o su valor equivalente, ascendente a la suma de \$150.000.000.

2°.- Que la demandada interpone recurso de casación en la forma, fundado en la concurrencia de las siguientes causales que, a su juicio, lo hacen procedente:

a) La prevista en el artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, por estimar que la sentencia impugnada incurre en el vicio de ultra petita. Sostiene que, aun cuando el fallo rechazó la acción de terminación de contrato de arrendamiento deducida por el actor, igualmente se pronunció sobre materias accesorias, tales como el pago de rentas adeudadas y la restitución del inmueble arrendado, sin que tales pretensiones hubiesen sido deducidas en forma principal ni subsidiaria. Afirma que, al resolver sobre aspectos no sometidos expresamente a la decisión del tribunal, los sentenciadores se apartaron de los límites de la controversia, configurándose con ello el vicio denunciado.

b) La establecida en el artículo 768 N°7, del mismo cuerpo legal, por cuanto la sentencia contendría decisiones contradictorias, desde que, habiendo declarado que la relación arrendaticia concluyó por expiración del plazo y no por terminación judicial, igualmente acogió la demanda respecto del pago de rentas adeudadas y la restitución del establecimiento comercial, prestaciones que -afirma- dependían de la acción principal de terminación de contrato, configurándose así el vicio denunciado.

3°.- Que en relación con el vicio de nulidad dispuesto en el N°4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, se debe precisar que la ultra petita se produce cuando se otorga más de lo pedido por las partes o el fallo se extiende a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, es decir, como se ha dicho por esta Corte, cuando apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, se altera el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando su causa de pedir.

4°.- Que, en la especie, la sentencia impugnada no ha incurrido en el vicio denunciado, puesto que se pronunció exclusivamente sobre las pretensiones efectivamente formuladas por la actora en razón del incumplimiento contractual atribuido a la demandada. Asimismo, independientemente de la forma en que se haya



planteado la demanda, la terminación del contrato de arrendamiento, el cobro de rentas y la restitución del inmueble constituyen acciones independientes, sobre las cuales el tribunal puede decidir en la medida que concurran los presupuestos que las hacen procedentes.

De otro lado, no se advierte perjuicio para la demandada con la sentencia que esta parte estima viciada, dado que, aun de haberse acogido la demanda de terminación del contrato por no pago de rentas -considerando la falta de prueba sobre el cumplimiento de las obligaciones de pago-, la decisión habría sido la misma. Dicho perjuicio constituye, en efecto, un elemento esencial para la procedencia de un recurso de nulidad procesal.

5°.- Que en cuanto a la segunda causal de casación en la forma, la del numeral 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, se debe señalar que existen decisiones contradictorias únicamente cuando las que contiene el fallo son incompatibles entre sí, de manera que no pueden cumplirse simultáneamente pues unas se oponen con otras, situación que no acontece en autos, desde que el fallo impugnado resuelve en un solo sentido, pues tras constatar que el contrato de arrendamiento terminó, condena a la demanda al pago de las rentas adeudadas y a la restitución del establecimiento comercial con todos sus accesorios, de modo que la causal invocada carece de fundamento.

6°.- Que, en consecuencia, no resultan efectivos los fundamentos de la nulidad formal invocada, por cuanto los hechos alegados no configuran las causales o vicios hechos valer, razón por la cual el recurso de nulidad formal deberá ser declarado inadmisibile en todos sus extremos.

Por estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 768, 772 y 781 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado Octavio Canales Guevara, en representación de la demandada, deducido en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, de fecha uno de septiembre de dos mil veinticinco.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 39.710-2025



NQQMBGMFQHX



NQQMBGMFQHx

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 Fabiola Esther Lathrop G., Juan Carlos Ferrada B. Santiago, veintidós de octubre de dos mil veinticinco.

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

