

Rancagua, dos de septiembre de dos mil veinticuatro.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y, se tiene, además, presente:

1º) Que, en estos autos Rol Cortel.144-2023, en juicio sobre arrendamiento, caratulados, “Núñez con Inversiones Alto Los Leones SPA”, causa Rol C-3552- 2028, seguidos ante el 2º Juzgado de Letras de San Fernando, la parte demandada dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, la que rechazó la excepción dilatoria opuesta por la demandada y sobre el fondo, acogió parcialmente la demanda de 13 de diciembre de 2018, interpuesta por César René Pérez Núñez en contra de Inversiones Alto Los Leones SPA, representada por Rafael Anselmo Carrasco Villalobos, sólo en cuanto, declaró terminado el contrato de arrendamiento, condenó a la demandada al pago de la suma de \$39.351.796 por concepto de rentas de arrendamiento, correspondientes a los años 2015 a 2018, más las que se devengaron en la tramitación del juicio hasta la restitución material del inmueble, verificada el 19 de julio de 2019, sumas a pagarse reajustadas conforme a la variación que experimente la Unidad de Fomento, entre la fecha en que debió realizarse el pago y aquella en que efectivamente se hiciera, ello conforme al artículo 21º de la ley N°18.101, modificada por la ley N° 19.866; y que además, condenó a la demandada al pago de las multas pactadas en el contrato de arrendamiento de conformidad a cláusula quinta de dicho pacto y hasta la fecha de restitución del inmueble, lo cual aconteció el 19 de julio de 2019. Además, rechazó la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios pretendida, omitió pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio y no condenó en costas a la demandada, por no resultar totalmente vencida.

2º) Que, la apelación de la parte demandada se fundamenta, en lo esencial, en que una vez interpuesta la demanda con fecha 27 de marzo del año 2019, la también actora Máxima de las Mercedes Núñez Duarte- propietaria del 70% de los derechos que la sucesión de



César René Pérez Villarroel posee sobre el inmueble dado en arriendo se desistió de la misma señalando que las rentas demandadas se encontraban totalmente pagadas, por lo que no se trató de un desistimiento puro y simple, sino que derechamente de una declaración judicial de pago y con fecha ocho de abril del año 2019, el Tribunal aquo, con relación al desistimiento dispuso tener *por “evacuado el traslado en rebeldía de la demandada, autos”* y agregó *“Vistos: - Que atendido lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 148 del Código de Procedimiento Civil, y resolviendo el desistimiento presentado a folio 15; se tiene por desistida de la demanda de autos a la demandante doña máxima Núñez Duarte”*.

Entonces, el recurrente solicitó aplicar el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, disposición que refiere que: *“La sentencia que acepte el desistimiento, haya o no habido oposición, extinguirá las acciones a que él se refiera, con relación a las partes litigantes y a todas las personas a quienes habría afectado la sentencia del juicio a que se pone fin”*, por lo que, en términos simples, este juicio nunca debió haber prosperado y menos se pudo haber condenado a mi parte a pagar renta alguna y por cierto que tampoco, en los montos que determinó la condena, toda vez que la desistida era dueña como se ha dicho del 70% de los derechos sobre el inmueble. El demandante Pérez Núñez, debió probar que lo expuesto por su madre no era efectivo y que sí se le debía la renta, lo que por cierto no ocurrió, puesto que, no existió mención alguna en la sentencia referente al hecho, salvo la misma prueba documental acompañada al momento de presentar la demanda.

En conclusión, existió un problema infranqueable puesto en evidencia por la demandante desistida, quien dio cuenta al Tribunal que no se debía suma alguna, con lo que sí, cualquier heredero puede demandar en representación de los demás comuneros, también cualquier comunero, y tal condición posee Máxima Núñez Duarte, podría percibir las rentas de arrendamiento.



Por todo lo anterior, la demandada solicitó la revocación de la sentencia y, consecuencialmente, el rechazo de demanda en todas sus partes, con costas.

3º) Que, a folio 15 consta escrito de desistimiento de 27 de marzo de 2019, presentado por Máxima de las Mercedes Núñez Duarte en que se desiste de la demanda presentada, atendido que no fue claramente informada por su hijo César René Pérez Núñez del contenido del libelo y admite no haberla leído completamente, aduciendo que ignoraba que su hijo deseaba poner término al contrato de arrendamiento, lo que la perjudicaba, pues ella vivía de dichas rentas. Acto seguido agrega que ninguna renta se debía y que todo estaba pagado, es decir, justo lo contrario que adujo cuando presentó la demanda en conjunto con su hijo el 13 de diciembre de 2018.

4º) Que, seguidamente, el tribunal de instancia, a folio 20, con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, resolvió lo siguiente con relación al desistimiento presentado: *“Que atendido lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 148 del Código de Procedimiento Civil, y resolviendo el desistimiento presentado a folio 15; se tiene por desistida de la demanda de autos a la demandante doña Máxima Núñez Duarte”.*

5º) Que, en definitiva, lo que corresponde dilucidar es sopesar el alcance de la declaración anterior, la que para el apelante posee fuerza de declaración judicial de pago, dejando asentado para claridad que tanto la Sra. Núñez Duarte, como cónyuge sobreviviente, y el actor Sr. Pérez Nuñez, como hijo (al igual que otras dos hijas) concurren como herederos de César René Pérez Villaroel, titular del predio que se mantenía en arrendamiento y cuyas rentas se demandaron en estos autos como impagas, y que la Sra. Núñez Duarte luego señaló en su desistimiento que en realidad todas se encontraban pagadas.

Ahora bien, lo que el apelante sostiene es que derechamente ante esta declaración conforme a lo dispuesto en el artículo 150 de Código de Procedimiento Civil, el juicio nunca debió prosperar y de haber seguido nunca debió condenarse a las sumas que se decidieron pagar en la sentencia.



¿Es lo anterior la consecuencia que irroga la norma en comento?

Pues bien, veamos su tenor. El artículo en referencia expresa: *“La sentencia que acepte el desistimiento, haya o no habido oposición, extinguirá las acciones a que él se refiera, con relación a las partes litigantes y a todas las personas a quienes habría afectado la sentencia del juicio a que se pone fin”*.

La respuesta parece ser clara, primero, porque el tribunal en la resolución citada en el motivo anterior tiene por desistida de la demanda de autos a la demandante doña Máxima Núñez Duarte, es decir, acota a ella los efectos de su desistimiento que se refiere a una consecuencia procesal de extinción de la acción a su respecto, pero que no puede extrapolar consecuencias sobre el fondo para los demás comuneros, y menos atacar lo sustantivo de la pretensión iniciada que, como sabemos, posee al menos tres hijos herederos que persisten en la acción, sin una expresión en contrario manifestada en el proceso.

Ahora bien, lo anterior es aún más nítido pues la demanda intentada por César René Pérez Núñez se hace en virtud de un mandato tácito y recíproco, lo que se concluye al examinar un conjunto de artículos, a saber, el 2078, 2081 y 2305, todos del Código Civil, en que ha de asimilar el derecho de cada uno sobre la cosa común con aquel de los socios en el haber social. De esta manera, y aplicando las reglas societarias, se desprende que en el evento de no haberse otorgado la administración a uno de los comuneros, debe entenderse que cada uno de ellos ha recibido de los demás el poder de administrar con facultades de conservación y en el caso *sub-lite* ello al menos se mantiene con respecto a dos de tres de ellos, independiente de quien acciona solicitando el pago de rentas impagas, con lo cual este mandato tácito y recíproco entre los socios que se extrapola a los comuneros conduce a sostener el derecho que estos tienen, individualmente considerados, para salvaguardar el haber común. Entonces, aun con el desistimiento presentado, la acción debía tramitarse y resolverse como se hizo, puesto que si bien por regla general, los actos de administración de la cosa indivisa deben tomarse de común acuerdo, ello no es así en el caso de aquellos actos



meramente conservativos, y ello se explica porque no puede impedirse que un comunero trate de resguardar su derecho, el cual podría desvanecerse si la cosa sobre que recae pudiera destruirse o perderse para la comunidad, o agregamos, si ella no entrega los frutos debidos, como sería el pago de rentas o cánones de arrendamiento pactados que debían percibirse, siendo que ello no fuera así (En el anterior sentido, sobre el mandato tácito y recíproco, sentencia de la Excelentísima Corte Suprema Rol 11.149-2022).

6º) Que por último a folio 33 con fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: 1.-Existencia del contrato de arrendamiento, naturaleza y estipulaciones del mismo; 2.- Efectividad de haberse cumplido con las obligaciones establecidas en el contrato; 3.- Efectividad que la parte demandada se encuentra a día en el pago de las rentas de arrendamiento; 4.- Efectividad de haberse ocasionado perjuicios al demandante como consecuencia del actuar del demandado. Naturaleza, entidad y montos de los perjuicios cuya indemnización se pretende.

7º) Que, así las cosas, más allá del mentado desistimiento queda claro que conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, a la redacción del punto tres de prueba, referido en el motivo anterior, y a las normas que regulan el arrendamiento, correspondía a la parte demandada la acreditación del pago de las rentas debidas y nada de ello ocurrió, todo lo cual lleva sino a confirmar la sentencia apelada.

Y visto además lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma**, la sentencia de primer grado, dictada con fecha veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés, pronunciada por el magistrado José Miguel Valenzuela, titular del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, sin costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Fiscal Judicial Sr. Joaquín Ignacio Nilo Valdebenito.

Rol Corte 1.144-2023 Civil.



Pronunciada por la **Tercera Sala** de esta Iltma. Corte, integrada por el ministro Sr. Jorge Fernández Stevenson, el Fiscal Judicial Sr. Joaquín Nilo Valdebenito y la abogada integrante Sra. Ximena Carmona Torres.

No firma la abogada integrante Sra. Ximena Carmona Torres, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por no integrar el día de hoy.



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

Código: BUZLXPRGPSR

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por Ministro Jorge Fernandez S. y Fiscal Judicial Joaquin Ignacio Nilo V. Rancagua, dos de septiembre de dos mil veinticuatro.

En Rancagua, a dos de septiembre 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: BUZLXPRGSR