

Santiago, nueve de diciembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En los autos rol C-3.552-2018, sobre juicio sumario, caratulados “Máxima Núñez Duarte y otro / Inversiones Alto Los Leones SpA.”, el Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, por sentencia de veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés rechazó la excepción dilatoria opuesta y acogió parcialmente la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento de predio rústico y condenando a la demandada al pago 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, suma debidamente reajustada, más el pago de las multas pactadas en el contrato, según la cláusula quinta de aquél, hasta la fecha de restitución del bien, ya señalada, desechando en lo demás la acción, sin costas.

Se alzó la demandada y una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Rancagua, por determinación de dos de septiembre de dos mil veinticuatro, confirmó la sentencia en alzada, agregando nuevas consideraciones.

En contra de esta última determinación, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la recurrente denuncia la infracción de los artículos 150 y 399 del Código de Procedimiento Civil y de los artículos 1698 y 1713 del Código Civil, además de invocar, en el cuerpo del libelo, los artículos 2078, 2081 y 2035 del código sustantivo.

Insiste en que pese a ser dos los demandantes, uno de ellos, doña Máxima Núñez Duarte, se desistió de la acción, siendo ella la dueña del 70% de los derechos hereditarios sobre el predio arrendado, indicando además que las rentas cobradas estaban totalmente pagadas.

Por lo expresado, considera que los sentenciadores debieron aplicar lo dispuesto en el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, norma que considera de orden público, además de constar en el folio 26 el hecho de haberse entregado la propiedad sub lite.

Expresa que la contraria no aportó más prueba que la incorporada en la demanda, siendo aquella quien debió probar que lo expresado por la señora Núñez Duarte, al desistirse, no era cierto y que la renta de arrendamiento sí se adeudaba, estimando que el fallo es contradictorio, en el que nada se dijo del aludido desistimiento. Además, señala que consta en el proceso una declaración judicial de pago total, la que fue ignorada por el tribunal de primer grado.



Luego se remite al motivo quinto del fallo recurrido y expresa que la interpretación que se hizo del citado artículo 150 del Código de Procedimiento Civil va más allá de lo jurídico y de lo razonable, al considerar los sentenciadores que el desistimiento no iba al fondo de la acción, sino que era un asunto de forma, afirmación que estaría fuera de contexto, sobre todo en los términos de dicho desistimiento.

Considera extraño y no ajustado a derecho la expresión relativa a que la acción prosigue respecto de los tres hijos, pese a no existir constatación de que ellos hubieran accionado y a que la demanda solo se limita a la viuda, desistida y al señor Pérez Núñez, quien no tendría un título que lo haga representante de sus hermanos, no logrando explicarse el por qué el desistimiento presentado no alcanzó al resto de los hijos que no demandaron, extrapolándose los artículos 2078, 2081 y 2035 del Código Civil, porque ninguno de ellos hace mención a la representación que detenta supuestamente el actor.

Indica que también fue vulnerado el artículo 1698 del Código Civil, al considerar que su parte no estaba obligada a acreditar el pago, que fue reconocido por la viuda al desistirse, siendo el actor quien debió probar que ella no decía la verdad, al existir una verdadera confesión en dicho sentido.

Por lo expresado, solicita que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, que revoque la decisión apelada y rechace la demanda en todas sus partes y con costas.

SEGUNDO: Que, para la acertada inteligencia del asunto y resolución del recurso de casación en el fondo interpuesto, cabe tener presente los siguientes antecedentes del proceso:

a) El 13 de diciembre de 2018 don César René Pérez Núñez y su madre, doña Máxima de las Mercedes Núñez Duarte demandaron a Inversiones Alto Los Leones SpA., también denominada Gesproex SpA. o Gesproex, por el término del contrato de arrendamiento de un predio rústico, por no pago de las rentas más indemnización de perjuicios, expresando existir un contrato de arriendo vigente, respecto del predio ubicado en Chacra Talcarehue o Fundo Chico S/N, en la localidad de Roma, comuna de San Fernando, desde el 26 de mayo de 2014, con una duración de 7 años agrícolas, contados desde el 1 de junio de 2014 y expirando el 31 de junio de 2021, plazo que sería renovable tácita y automáticamente, tratándose de un predio de una superficie aproximada de 35 hectáreas y con una renta anual de 462,21 U.F., a pagar de manera anticipada los diez primeros días de mayo de cada año, con pacto de una multa, en caso de un atraso superior a 10 días, de 5 U.F. por cada día de atraso, sin perjuicio del



derecho del arrendador, de poner término anticipado al contrato, si el retardo fuera superior a 30 días.

Añaden que el contrato se celebró entre el padre y cónyuge de los actores, don César René Pérez Villarroel, como arrendador y la demandada como arrendataria, haciendo presente que aquél falleció el 22 de marzo de 2015 y que ellos, como herederos -en virtud de la posesión efectiva testada, otorgada el 26 de agosto de 2015-, no pusieron fin al contrato y lo continuaron, asumiendo que la contraria cumpliría con sus obligaciones.

Expresan actuar en virtud del mandato tácito y recíproco que existe, en cuanto a los otros miembros de la comunidad hereditaria que no han accionado, teniendo en cuenta que este no es un acto de disposición sino que de conservación, y haciendo presente que se ven en la necesidad de demandar, reclamando lo debido para toda la comunidad, porque los otros herederos, por razones personales, no han podido comparecer al juicio.

Manifiestan que, desde que falleció el causante, el arrendatario demandado comenzó a incumplir con su obligación de pagar las anualidades, puesto que en mayo de 2015, en vez de pagar las 462,21 U.F. pactadas, ascendentes a \$15.512.949, pagó solo \$3.500.000; en 2016 pagó \$3.000.000; en 2017 pagó \$2.400.000 y el año de la demanda, el 2018, solo ha pagado \$1.800.000, con entregas de dinero efectuadas en fechas distintas a las pactadas, generándose diversas discusiones, indicando que pagará todo de una vez, que debe realizar unos negocios, que cumplirá, y diversas excusas, abusando de su paciencia y buena voluntad, aprovechándose el representante legal de la demandada, de ser pareja de una de las comuneras, doña Marcela del Pilar Pérez Núñez.

Reclaman entonces las anualidades de 2015 a 2018, que alcanzan \$50.051.796, y habiéndose realizado abonos ascendentes a \$10.700.000, piden el saldo adeudado, de \$39.351.796, más reajustes e intereses.

Solicitan, además, que se apliquen las multas pactadas en la cláusula quinta del contrato, de 5 U.F. por cada día de atraso, habiendo 3 años y 7 meses de multas, equivalentes a \$35.328.960, suma que seguirá creciendo cada día, mientras el contrato esté vigente.

Pidieron también una indemnización por concepto de daño moral, la cual no fue otorgada y que no es materia del recurso.

b) Una vez notificado el demandado y practicada la primera reconvenición de pago, la señora Máxima Núñez Duarte se desistió de la acción, revocó el patrocinio y poder conferidos, expresando que no leyó bien la demanda que firmó, que está todo pagado y que con ese dinero vive, a todo lo cual se dio traslado, el que se evacuó por el apoderado del actor, señor Pérez Núñez, quien afirmó que la



situación expresada en la demanda se mantenía a esa fecha y que probablemente su madre se pudo ver presionada, al ser el representante legal de la contraria la pareja de una de sus hijas.

El tribunal tuvo por desistida a la señora Núñez Duarte el 8 de abril de 2019.

c) Según consta del folio 22, ambas partes comparecieron a la audiencia de rigor, donde se hizo la segunda reconvención de pago, el demandado contestó por escrito y se llamó a las partes a conciliación.

El demandado opuso, en primer término, la excepción dilatoria del artículo 303 N°2 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de capacidad del demandante, al no contar con un mandato del resto de los comuneros e incluso su propia madre habría desconocido sus alegaciones.

Añade que no poseen una relación contractual con el señor Pérez Núñez, sino que con la sucesión quedada al fallecimiento del señor Pérez Villarroel, faltando entonces los requisitos del artículo 6° del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto al fondo, pide el rechazo de la acción, reiterando lo antes señalado y manifestando que los hechos indicados en la demanda no serían efectivos, porque nada se adeuda por concepto de rentas de arrendamiento, razón por la cual, la solicitud de término del contrato por esa causa simplemente carece de fundamentos y de sustento legal, así como la pretendida indemnización de perjuicios, ya que la misma solo encuentra fundamento en un hecho inexistente.

d) Según consta del folio 26, el 9 de mayo de 2019 el demandado dio cuenta de la devolución del bien arrendado.

e) Se recibió la causa a prueba, según consta del folio 33, rindiéndose la que consta del proceso.

f) El 24 de mayo de 2023 el tribunal *a quo* acogió parcialmente la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento, por no pago de las rentas y condenando a la demandada a pagar dichas rentas impagas más las multas contractuales.

g) La demandada apeló y con fecha 2 de septiembre de 2024 una de las Salas de la Corte de Apelaciones de Rancagua confirmó lo decidido, añadiendo nuevas consideraciones.

TERCERO: Que, la decisión de primer grado tuvo en consideración, para acoger parcialmente la demanda -luego de desechar la alegación de falta de legitimación activa-, el hecho de no haber rendido prueba la parte demandada, para luego tener por establecidos, en la motivación novena, los siguientes hechos: i) la existencia del contrato de arrendamiento de predio rústico señalado en la demanda; ii) que dicha propiedad se arrendó para ser dedicada a la explotación agrícola y ganadera; iii) que la renta y la multa por atraso se pactaron en la forma



expresada en la demanda; iv) lo mismo ocurre con la vigencia del contrato y su duración; v) que el arrendador falleció el 22 de marzo de 2015 y que su posesión efectiva se otorgó a su viuda, doña Máxima Núñez Duarte y a sus hijos Marcela del Pilar y César, ambos de apellidos Pérez Núñez.

A continuación y luego de invocar las normas aplicables en la especie, contenidas en el Decreto Ley N°993 y el Libro IV del Título XXVI del Código Civil, el sentenciador concluye que, acreditada la existencia del contrato y la renta anual pactada, correspondía a la demandada probar el pago de aquella, lo que no hizo, remitiéndose así al artículo 11 del citado Decreto Ley, que establece que *“...la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien, a lo menos treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.”* (inciso segundo de la norma), de lo cual concluye que, pudiendo el demandado enervar la acción, pagando lo adeudado, no lo hizo, por lo que concluye que aquél incurrió en un incumplimiento de la obligación de pagar de manera íntegra las rentas pactadas, desde mayo de 2015, por lo que la demanda se estima procedente.

En cuanto a la multa establecida en el contrato, en su cláusula quinta, ordena su pago según lo acordado, mientras que la demanda por daño moral fue desechada, por falta de prueba.

Finalmente, se hace presente que no se ordena la restitución del bien, al perder oportunidad dicha pretensión, por haberse restituido el mismo, según consta del proceso.

CUARTO: Que, por su lado, la sentencia recurrida tuvo además en consideración, para confirmar lo decidido, que las alegaciones formuladas por la demandada, respecto a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 150 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto a la extinción de las acciones que implica un desistimiento, no serían acogidas, puesto que el aludido desistimiento no fue total, sino que solo respecto de la viuda, señora Núñez Duarte, no siendo pertinente entonces extrapolar consecuencias sobre el fondo, para los demás comuneros, poniendo de relieve el hecho de que la demanda incoada se ha presentado en virtud de un mandato tácito y recíproco, lo que concluyen los sentenciadores al examinar los artículos 2078, 2081 y 2305 del código sustantivo, por lo cual, 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, porque no puede impedirse que un comunero trate de



resguardar su derecho, el que podría desvanecerse si la cosa sobre la que recae pudiera destruirse o perderse para la comunidad, o, añaden los jueces, si ella no entrega los frutos debidos.

Por último, se remiten a la interlocutoria de prueba, en particular, al punto 3, de la misma, redactado en los siguientes términos: “3.- Efectividad que la parte demandada se encuentra a día en el pago de las rentas de arrendamiento;”, resultándoles claro que, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, correspondía a la demandada acreditar el pago de las rentas debidas, lo que no hizo.

QUINTO: Que, de lo que se ha expuesto queda en evidencia que, pese al esfuerzo argumentativo de la impugnante, su recurso no ha sido encaminado como debió serlo, abarcando los fundamentos jurídicos que en propiedad e ineludiblemente resultaban ser pertinentes y de rigor. Esto es así, puesto que la preceptiva legal citada en el motivo primero y que constituye, como se ha visto, aquella en que se asila la estructura normativa sobre la cual viene construido el alegato de casación de fondo, no es bastante para abordar el examen de la resolución de la controversia de la forma en que se hizo por los juzgadores, al no venir denunciada la conculcación de las normas relativas al contrato de arrendamiento de predios rústicos, contenidas en el Decreto Ley N°993, ni tampoco las normas generales del arrendamiento, contempladas en Título XXVI del Libro IV del Código Civil.

En estas condiciones, al no venir acusado en el libelo de casación el quebrantamiento de la preceptiva sustantiva básica en comento, a saber la Ley especial que rige el conflicto jurídico, su vigor se ve radicalmente debilitado.

SEXTO: Que, la característica esencial de este medio de impugnación se encuentra claramente establecida en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que lo instituye dentro de nuestro ordenamiento positivo y se traduce en que no cualquier transgresión de ley resulta idónea para provocar la nulidad de la sentencia impugnada, la que no se configura en el mero interés de la ley, sino sólo aquella que haya tenido incidencia determinante en lo resuelto, esto es, la que recaiga sobre alguna ley que, en el caso concreto, ostente la condición de ser decisoria litis.

En tal sentido, esta Corte ha dicho que “...*las normas infringidas en el fallo para que pueda prosperar un recurso de casación en el fondo han de ser tanto las que el fallador invocó en su sentencia para resolver la cuestión controvertida, como aquellas que dejó de aplicar y que tienen el carácter de normas decisoria litis, puesto que en caso contrario esta Corte no podría dictar sentencia de reemplazo,*



dado el hecho que se trata de un recurso de derecho estricto". (CS, 14 diciembre 1992, RDJ, T. 89, secc. 1ª, pág. 188).

Por ende, no debe perderse de vista que el recurso de casación en el fondo persigue instar por un examen del juicio conclusivo de la cuestión principal, procediendo la sanción de nulidad de la sentencia únicamente en la medida que los yerros hayan trascendido hasta la decisión propiamente tal del asunto, definiéndola en un sentido distinto a aquel que se imponía, según la recta inteligencia y aplicación de la normativa aplicable, razón por la cual el libelo debe ser desechado.

SÉPTIMO: Que, aun cuando lo antes anotado bastaría para no dar lugar al recurso, igualmente aquel no puede prosperar, conforme se pasa a señalar.

La demandada y recurrente denuncia que se han infringido los artículos 150 y 399 del Código de Procedimiento Civil, el primero, referido al desistimiento en un juicio y el segundo, al valor probatorio de la confesión, normas ambas que se vinculan con la presentación realizada por la actora, doña Máxima Núñez Duarte, que corre en el folio 15 del proceso, por la cual revocó el patrocinio y poder otorgados en la demanda y se desistió de la misma, haciendo presente que la renta cobrada estaba íntegramente pagada, lo cual fue refutado por el otro demandante, al evacuar el traslado de este incidente.

Lo anterior, debe vincularse con la interlocutoria de prueba, que consta en el folio 33 y que estableció como uno de los hechos a probar, la efectividad de encontrarse la demandada al día en el pago de las rentas.

De lo anterior, solo cabe concluir que las alegaciones que se formulan en el recurso dicen relación con aspectos distintos a la sentencia definitiva, porque el incidente de desistimiento fue debidamente resuelto en su oportunidad y no pueden, sus efectos, ser revividos en esta sede, por lo cual, ni el pago supuestamente declarado en esa oportunidad ni los efectos de esa determinación pueden ser invocados para fundar un recurso de nulidad de la sentencia definitiva.

OCTAVO: Que, las otras normas que se denuncian son los artículos 1698 y 1713 del Código Civil, estableciendo el primero de ellos, únicamente, a quien corresponde el peso de la prueba, sin señalar reglas para su ponderación, razón por la cual no puede entenderse infringida esa norma, por la apreciación que los jueces del fondo hagan de las probanzas legales, producidas por las partes, al tratarse aquello del uso de una facultad soberana que la ley les confiere, salvo que se denuncien las leyes infringidas, en cuya virtud debiera ser otra la apreciación de la misma prueba, lo que aquí no ha ocurrido. El otro artículo se vincula con la apreciación del mérito probatorio de la confesión, la cual es facultativa de los sentenciadores, por lo cual, se trata de una materia sobre la que esta Corte no puede emitir pronunciamiento.



NOVENO: Que, tal como se ha dicho, tanto porque las normas decisorias de la litis no fueron invocadas, como porque los artículos que se invocan como infringidos no lo están, el recurso de nulidad no tiene posibilidades de éxito.

DÉCIMO: Que, a mayor abundamiento, aparece que la impugnante intenta introducir alegaciones nuevas en esta sede, como lo son las relativas al desistimiento de una de las demandantes y la legitimidad para accionar del actor subsistente, las cuales se vinculan a un incidente ya resuelto, antes incluso de la audiencia de estilo, mientras que la dilatoria de falta de legitimación, que fue desechada, no forma parte de los argumentos que sustentan el recurso de casación.

De esta manera, cabe concluir que la aseveración sobre inobservancia de las disposiciones normativas que se acusa, encierra, tal como se señaló precedentemente, alegaciones nuevas que no fueron promovidas por la demandada en la etapa correspondiente y que resultan totalmente extemporáneas e impertinentes a la situación procesal del juicio.

UNDÉCIMO: Que, conforme a lo antes razonado, el recurso de casación será desestimado.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado don Pablo Berwart Tudela, en representación de la parte demandada, en contra de la sentencia de dos de septiembre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado don Álvaro Vidal Olivares.

Rol N°51.548-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O.





XRDU8MPKGYK

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

