

Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiséis.

VISTO Y TENIENDO PRESENTE:

PRIMERO: Que en este procedimiento sumario especial de la Ley N° 18.101, término de contrato de arrendamiento, tramitado ante el Quinto Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol C-20.749-2024, caratulado “Sociedad Publicaciones y Difusión S.A con Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la parte demandante en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de esta ciudad de veinte de agosto de dos mil veinticinco, que confirmó la de primer grado, que acogió parcialmente la acción principal solo en cuanto condenó a la parte demandada al pago de las multas por concepto de retraso en el pago de las rentas de arrendamiento de conformidad a lo razonado en el considerando décimo quinto, rechazándose en todo lo demás. Se omitió pronunciamiento de la demanda reconvencional de terminación de contrato de arrendamiento deducida por la demandada al primer otrosí de su presentación y, acogió la demanda reconvencional de devolución de garantía deducida por la demandada.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

SEGUNDO: Que el recurrente acusa que la sentencia impugnada incurre en la causal de nulidad contemplada en el artículo 768 N°7 del Código de Procedimiento Civil, al contener decisiones contradictorias.

Se sostiene, en síntesis, que la sentencia descarta la causal de término anticipado del contrato por la falta de patente comercial imputable al arrendador (causal i), pero al mismo tiempo, lo que sería contradictorio, declara como configurada la causal de término por un defecto del inmueble (causal ii), todo esto, aunque la clausura de la propiedad se debió a la falta de patente comercial de la arrendataria, no a un defecto del inmueble.

Agrega que también configura la causal alegada el hecho que se declare el término del contrato el 30 de junio de 2024, pero también se ordene el pago de multas por atraso en el pago de la renta de junio, que fue pagada el 9 de julio de 2024, lo que genera incoherencias en el razonamiento.



TERCERO: Que, el vicio invocado deberá ser desestimado, pues como reiteradamente lo sostenido esta Corte, la causal se refiere a la hipotética situación de contemplar el mismo fallo impugnado dos decisiones que sean imposibles de cumplir porque una se opone a la otra, esto es, que existan dos dictámenes o determinaciones que recíprocamente se destruyen, circunstancia que no sólo no se invoca, sino que en la especie no ocurre, pues de la lectura de la parte resolutive de la sentencia no se advierte tales circunstancias.

Asimismo, respecto de la primera hipótesis en que se funda el recurso, se debe tener en consideración que en los considerando décimo primero a décimo cuarto de la sentencia de primer grado se analizó las causales señaladas por el recurrente, concluyendo el tribunal que no resulta procedente la demanda de término de contrato de arrendamiento por las causales invocadas por la demandante por haber operado una causal de término anticipado del contrato ahí señalada; y, por otra parte, respecto del segundo cuestionamiento, lo cierto es que las multas que se cobran corresponden a los meses en que el contrato estuvo vigente y el demandado pagó las rentas de manera atrasada.

De lo señalado, se advierte que no se cumple la condición básica de esta causal de casación formal, esto es, que el acogimiento de una de ellas no define el éxito de la otra, por obedecer sus fundamentos de hecho y derecho a hipótesis distintas.

CUARTO: Que, en virtud de lo razonado, el recurso de casación en la forma no puede prosperar.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

QUINTO: Que el recurso de casación sustantivo lo funda en la infracción al artículo 1552 del Código Civil; al artículo 5.1.4 del D.S. N° 47 de 1992 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), al artículo 26 del Decreto Ley 3.063 (Ley de Rentas Municipales) y a las normas sobre la valoración de la prueba conforme a la sana crítica, el artículo 8 N° 7 de la Ley N° 18.101.

Pide que se anule la sentencia recurrida y se dicte la correspondiente sentencia de reemplazo, en la que se acoja en todas sus partes la demanda



de autos, con costas, todo lo cual es, sin perjuicio de otro parecer o resolución de SS. Excma.

SEXTO: 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.

SÉPTIMO: Que, versando la controversia sobre el término de un contrato de arrendamiento por el no pago de rentas y por el incumplimiento de otras obligaciones propias del contrato, la exigencia consignada en el motivo anterior obligaba a la recurrente a denunciar los preceptos que al ser aplicados sirvan para resolver la cuestión controvertida, en la especie los artículos 1545, 1546, 1498, 1915, 1916, 1917, 1938, 1939, 1940, 1942, 1944, 1945, 1950, 1977 todos del Código Civil.

Por consiguiente, constituyendo dichas disposiciones el marco legal que regula la materia debatida y, en consecuencia, las normas decisorias litis en el caso sub-judice, la sola mención de las normas indicadas en el recurso, no constituyen fundamento plausible para dar acogida a la casación en el fondo que las contiene.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 766 y 781 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** interpuesto por el abogado Manuel Ignacio Hertz Zúñiga, en representación de la parte demandante, en contra la sentencia de veinte de agosto del año dos mil veinticinco, pronunciada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 54.580-2025.-





BNVXBUYULQY

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., Mario Carroza E., María Soledad Melo L. y Ministro Suplente Hernán Alejandro Crisosto G. Santiago, diecisiete de febrero de dos mil veintiséis.

En Santiago, a diecisiete de febrero de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

