

Santiago, veintidós de diciembre de dos mil veinticinco.

Al folio 43: téngase presente.

VISTO:

En estos autos Rol N° C-5134-2021, seguidos por juicio de terminación de contrato de arriendo, ventilado ante el Segundo Juzgado Civil de Santiago, caratulados Comercial Kayser Limitada e Inversiones Holding Kayser SpA con Supermercado Sol SpA y Guan”, en representación de las demandadas, el abogado Iván Alcayaga Jara dedujo, de manera principal, un recurso de casación en la forma en contra de la sentencia definitiva de diez de mayo de dos mil veintitrés, la que en su parte resolutive rechazó las tachas deducidas por la demandada y demandante, y además se acogió la demanda de restitución de los inmuebles arrendados, interpuesta en lo principal de la presentación de fecha 08 de junio de 2021, rectificadas y ampliadas con fecha 1 de septiembre de 2021, por la abogada doña Paula Andrea Abugattas Nazal, en representación judicial de las sociedades COMERCIAL KAYSER LIMITADA e INVERSIONES HOLDING KAYSER SpA, ambas representadas por don Mitri Miguel Reschmaui Mandiola, y que fuera dirigida en contra de la sociedad SUPERMERCADO SOL SpA, representada por don XIANGYANG GUAN, factor de comercio, y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, por haber operado el pacto comisorio calificado convenido por las partes y producido la terminación ipso facto del contrato de arrendamiento que celebraron con fecha 31 de octubre de 2019.

En consecuencia, la demandada debe restituir a las actoras, libre de todo ocupante, las propiedades arrendadas ubicadas en calle San Diego N° 1843-1849 y N° 1861, y en calle General Gana N° 1143, todas de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzados del inmueble con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición y no cumplir lo ordenado dentro del término indicado;

Agrega que al acoger lo demandado de manera principal, omite pronunciamiento respecto de las acciones subsidiarias y por ende, de las cuestiones relativas al pago de las rentas, cuentas de servicios básicos, multa y demás prestaciones, por resultar propias de dichas acciones y se condena en costas a la demandada y, por ende, cada parte sufragará las propias que la tramitación de este juicio ha podido generarles.

Se invocan y declaran admisibles las siguientes causales, en primer término la prevista en el numeral 4 del artículo 768 en relación al artículo 170 N° 6, ambas normas del Código de Procedimiento Civil, y en este caso, el vicio de ultra petita,



debido a que conjuntamente al condenar al supermercado Sol SpA, se condena a la persona natural don don Xiangyang Guan, en su calidad de fiador y codeudor solidario de la sociedad arrendataria.

Además, se interpone la causal prevista en el numeral 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de decisión del asunto controvertido.

En el primer otrosí de la misma presentación, deduce apelación en contra de la singularizada sentencia.

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

Primero: Que, el primer reproche formal que se presenta es el contenido en el numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que se refiere al vicio de la sentencia consistente “4° En haber sido dada ultra petita, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes, o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, sin perjuicio de la facultad que éste tenga para fallar de oficio en los casos determinados por la ley.”

Sostiene el recurrente que en la acción primitiva se demandó en juicio sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y otros incumplimientos y restitución de inmuebles, contra la sociedad “Supermercado Sol SpA” y contra “don Xiangyang Guan,” indicando en el petitorio en su calidad de fiador y codeudor solidario de la sociedad arrendataria.

Dice que la demandante por presentación de 1 de septiembre de 2021 rectificó y amplió su demanda, en los siguientes términos, como demanda principal de terminación y restitución de inmueble por término ipso facto o de pleno derecho de contrato de arrendamiento por incumplimiento de la condición estipulada en su cláusula quinta letra B), relativa a la obtención de una recepción definitiva de las obras, por lo que la petitoria indica que se tenga por interpuesta demanda de termino ipso facto de contrato de arrendamiento por incumplimiento y restitución de inmuebles, en contra de la sociedad “Supermercado Sol SpA”, representada legalmente por don Xiangyan Guan.

Agrega la recurrente que en subsidio se impetró, demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas y demás prestaciones que indica, restitución e indemnización de perjuicio; y en subsidio de lo anterior, demanda de desahucio, contra la sociedad Supermercado Sol SpA, sociedad del giro de su denominación, representada por don Xiangyang Guan, factor de comercio, y contra este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, ya individualizado.

A raíz de lo anterior, indica que la sentencia incurre en ultra petita pues da lugar a una demanda, y condena a una persona que, producto de la decisión



unilateral del actor de modificar su demanda, no está demandada en la acción principal.

Así las cosas, sostiene el recurrente que el tribunal se ha desentendido del mérito del proceso y ha dado lugar a una demanda respecto de una persona que, no está demandada en la acción principal acogida, esto es, Xiangyan Guan.

Señala que resulta forzoso concluir que la sentencia recurrida, al resolver la demanda principal debió respetar, en primer lugar, las reglas que regulan la competencia del juez civil, debiendo existir congruencia entre lo pedido por la parte en su acción y lo resuelto por el tribunal, no pudiendo el tribunal otorgar más allá o por fundamentos diversos de lo pedido en la demanda, y menos condenar a una persona que no ha sido demandada, extendiendo la sentencia definitiva a personas y puntos que no fueron sometidos a discusión en dicha instancia, tal como el numeral 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil prescribe, so pena de incurrir el tribunal en un vicio de nulidad, por haber sido dada la sentencia con “ultra” o “extra petita”.

Sostiene que el vicio influye sustancialmente en lo dispositivo del fallo, por cuanto de no haber incurrido la sentencia recurrida no podría haber condenado a don XIANGYAN GUAN, por ende, el vicio solo puede ser reparable mediante la invalidación del fallo, porque afecta íntegramente toda su estructura.

Segundo: Que, en cuanto al segundo vicio formal que se denuncia en el presente arbitrio, invoca el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, “*en haber sido pronunciada -la sentencia- con omisión de cualquiera de los requisitos enumerados en el artículo 170*”, en relación con el numeral 6° del artículo 170, del Código de Procedimiento Civil, esto es, la falta de decisión del asunto controvertido.

Afirma, en síntesis, que la sentencia no falló la excepción deducida respecto a la excepción de caso fortuito o fuerza mayor, fundada en la pandemia del COVID 19.

Agrega, que fue en la propia sentencia recurrida que se consideró que resultaba necesario acreditar “si el retardo en su obtención (de la recepción municipal), respondería a causas no imputables a su parte”, para luego omitir cualquier comentario o decisión acerca de dicha inimputabilidad alegada.

Sostiene que este vicio influye sustancialmente en la parte dispositiva del fallo y por ende el perjuicio ocasionado, al acoger la demanda, por lo que solo es reparable con la invalidación de la sentencia.

Tercero: Que el recurso de casación en la forma tiene como objetivo exclusivo la invalidación de una sentencia que adolece de vicios formales, estrictamente determinados por la ley. Este recurso, de naturaleza extraordinaria y



restrictiva, se encuentra regulado bajo un régimen jurídico de derecho estricto, lo que significa que solo puede interponerse por las causales taxativamente enumeradas en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil. Su interposición exige una rigurosa observancia tanto de las formalidades procesales como de los plazos legales. Las causales de casación en la forma se dividen en dos grandes categorías: los vicios cometidos en la sentencia misma y los vicios ocurridos durante la tramitación del proceso. Los primeros se refieren a defectos intrínsecos en el contenido de la sentencia, tales como la falta de consideraciones de hechos o de derecho que fundamenten el fallo, la omisión de pronunciarse sobre alguna de las acciones o excepciones planteadas, o la contradicción en las disposiciones del fallo, lo cual afecta la validez de la resolución final. Este tipo de infracciones atenta contra el principio de congruencia y vulnera el derecho a una sentencia debidamente fundada, que constituye una garantía del debido proceso.

Por otro lado, los vicios en la tramitación se refieren a errores procesales graves cometidos durante el desarrollo del juicio, tales como la falta de emplazamiento de alguna de las partes, la omisión de notificaciones esenciales o la infracción de normas procesales que garantizan la bilateralidad de la audiencia. Estos vicios pueden causar indefensión a las partes y comprometer la integridad del proceso, lo que justifica la nulidad de la sentencia.

En consecuencia, el recurso de casación en la forma no tiene por objeto la revisión del fondo del conflicto, sino corregir aquellos vicios formales que comprometen la validez del procedimiento y la legalidad del fallo. La exigencia de un derecho estricto impone a la parte recurrente la carga de demostrar en forma precisa y fundamentada que los vicios denunciados han influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, de modo que su nulidad sea la única vía para reparar el perjuicio causado.

Cuarto: Que, en torno al vicio alegado, cabe tener presente que el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en su numeral 4°, recoge como causal de invalidación de una sentencia el haber sido dada ella en ultra petita, vicio de incongruencia consistente en dar más de lo pedido, esto en relación al objeto pedido; la extra petita que existe al extenderse el pronunciamiento del tribunal a puntos no sometidos a la decisión de éste; y, además, la infra petita, defecto que existe cuando se decide sobre una pretensión en extensión menor que lo solicitado, sea que se conceda o niegue, y en el entendido que se ha requerido una cantidad determinada y no otra, o cuando se otorga menos de lo reconocido por el demandado.

La incongruencia que sirve de fundamento a la causal, en los términos referidos, debe estudiarse, según lo ha sostenido la Excma. Corte Suprema, ponderado la cuestión controvertida en el pleito en su integridad, lo que se construye



dentro del juicio con las pretensiones del actor y las defensas del demandado, y comparando esto con la parte dispositiva de la sentencia, sea que ésta se encuentre en los considerandos decisorios o en la resolución del fallo propiamente tal.

De este modo, y sólo de manera ejemplar, nuestra Excma. Corte Suprema ha razonado sobre el punto *“TERCERO: Que, según ha resuelto uniformemente esta Corte Suprema, el dictamen incurre en ultra petita cuando, apartándose de los términos en que las partes situaron la controversia por medio de sus respectivas acciones o excepciones, altera el contenido de éstas cambiando su objeto o modificando su causa de pedir. La regla anterior debe necesariamente concordarse con el artículo 160 del estatuto antes citado, de acuerdo al cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos expresamente a juicio por los litigantes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio. Por ende, el mentado vicio formal se verifica cuando la decisión otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo demanda, contestación, réplica y dúplica-por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal o cuando se emite pronunciamiento en relación a materias no sometidas a su conocimiento en franco quebrantamiento del principio de la congruencia, rector de la actividad procedimental.”*

Quinto: Que lo dicho precedentemente obliga a esta Corte a realizar un examen entorno a la controversia que ambas partes sometieron a la decisión del tribunal, a fin de delimitar correctamente si los contornos del asunto discutido fueron desbordados en la decisión jurisdiccional.

Sexto: Que, de la simple comparación entre los extremos que señala la doctrina, esto es, las pretensiones de las partes y lo resuelto por el juez a quo, se concluye que existe en el caso de marras un desajuste entre lo pedido y lo concedido, por cuanto en el escrito de fecha 1 de septiembre de 2021 la parte actora, rectificó y amplió la demanda de término ipso facto de contrato de arrendamiento por incumplimiento y restitución de inmuebles en contra de la sociedad “SUPERMERCADO SOL SpA, representada legalmente por don XIANGYAN GUAN, facto de comercio, y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, por haber operado el pacto comisorio de la sociedad arrendataria, por haber operado el pacto comisorio calificado convenido por las partes.

Séptimo: Que las irregularidades precedentemente apuntadas constituye efectivamente la causal de casación en la forma prevista en el artículo 768 N° 4 del Código de Procedimiento Civil, puesto que siendo un imperativo legal el que las sentencias se pronuncien conforme al mérito del proceso y resuelvan los puntos expresamente sometidos a juicio por las partes, el tribunal de primer grado al



resolver como lo hizo, se apartó de tal exigencia, incurriendo en incongruencia por extra petita, al haber alterado el contenido y la causa de pedir de la demandante.

Octavo: Que, no obstante ello y como es sabido, la invalidación de la sentencia por la vía de casación, ha de emplearse solo en defecto de otros medios igualmente idóneos para revisar lo resuelto, atendido el carácter excepcional que a dicho arbitrio le atribuye tanto la ley como la Jurisprudencia, por lo que, siendo en la especie los fundamentos por los que se solicita la invalidación, idénticos a aquellos por los que se pide la enmienda en carácter de subsidiario por vía del recurso de apelación, también interpuesta en razón de las mismas denunciadas fallas en la forma de construcción de la sentencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, se rechazará la casación intentada.

Noveno: Que, respecto de la segunda causal de nulidad, esto es, la prevista en el numeral 5 del artículo 768, en relación con lo previsto en el artículo 170 N° 6, esto es, *“La decisión del asunto controvertido. Esta decisión deberá comprender todas las acciones y excepciones que se hayan hecho valer en el juicio; pero podrá omitirse la resolución de aquellas que sean incompatibles con las aceptadas.”*

Se puede observar de manera evidente que la demandada, en lo principal de su contestación, indica que, opone excepciones y contesta demandas, y en el acápite cuarto romano, indica en su enunciado, “EXCEPCIONES, ALEGACIONES Y DEFENSAS” y en el punto “1) Opone Excepción de pago respecto a la segunda reconvencción, conforme el artículo 1977 del Código Civil.”, siendo ésta la única excepción interpuesta por las demandadas como tal, es decir, no existe ninguna excepción referente al caso fortuito o fuerza mayor, fundada en la pandemia del COVID-19, sino que solo como una alegación respecto a la defensa de la demandada, y en similares términos respecto a la inimputabilidad en lo referente a la obtención de la recepción municipal.

Ahora bien, respecto a las alegaciones en comento, claramente estas no tienen el estatus de excepciones formuladas en el escrito de contestación por el abogado de las demandadas, en consecuencia, esta Corte sostiene que lo expresado por el sentenciador a quo en los motivos vigésimo, vigésimo primero y, vigésimo segundo se encuentran debidamente razonadas y fundados, los motivos por los cuales el sentenciador procedió de desechar lo expresado por el abogado de las demandadas con la finalidad que rechazara la demanda.

En consecuencia, y en virtud de lo señalado en el acápite que antecede, el fallo que se revisa en este punto no adolece del vicio de nulidad esgrimido por el recurrente, por ende, se desestimaré el recurso de casación en la forma interpuesto.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN:



Se reproduce la sentencia en alzada eliminándose del considerando séptimo la frase final del último párrafo que indica “y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, ya individualizado.”

Y además se tiene presente:

Décimo: Que la recurrente, en el primer otrosí, interpone recurso de apelación en contra de la ya comentada sentencia dictada por el Segundo Juzgado Civil de Santiago, con fecha diez de mayo de dos mil veintitrés. La parte recurrente, en representación convencional de la demandada principal Supermercado Sol Spa y del demandado subsidiario don Xiangyang Guan, argumenta que la resolución impugnada le causa un agravio irreparable y solicita que se enmiende conforme a derecho.

Alega la parte recurrente en primer término que la demanda principal se encuentra dirigida exclusivamente contra Supermercado Sol SpA y la sentencia también la acoge respecto de don Xiangyan Guan, condenando a ambos a restituir la propiedad arrendada.

En segundo término, la arrendataria dio cumplimiento al contrato suscrito y por ende, no existe incumplimiento culpable que le pueda ser imputado, debido a que, el sentenciador realiza una errónea interpretación de la cláusula quinta letra B) del contrato de arrendamiento.

Undécimo: Que, respecto al primer tópico consignado por el recurrente en su arbitrio, se ha de considerar al respecto según lo que esta Corte puede observar en el recurso y su posterior rectificación y ampliación, que respecto a la demanda principal, esta se limita a impetrar la restitución de los inmuebles por incumplimiento de la cláusula quinta letra b), solo respecto de Supermercado Sol SpA, representada por don Xiangyang Guan, factor de comercio, por ende la sentencia comete un error que puede ser enmendado por esta vía, procediendo en esta punto a revocar y eliminar de lo resolutivo en los términos expresados precedentemente.

Duodécimo: Que, en lo que dice relación al segundo tópico, cabe consignar al efecto la referida cláusula quinta letra B) “*Recepción Municipal. El inmueble objeto de este contrato no cuenta con recepción municipal, requisito fundamental para obtener la patente comercial, por lo que, el arrendatario realizará los trámites y gestiones necesarias para obtenerlas los cuales serán de responsabilidad y cargo exclusivo de ésta. La arrendadora prestará la colaboración necesaria para que la arrendataria pueda obtener la recepción municipal del inmueble referido firmando las solicitudes necesarias y entregando la documentación que obre en su poder para estos efectos. En caso que la arrendataria no lograre obtener la recepción municipal dentro del plazo de veintidós meses desde la suscripción de este contrato, por*



razones no imputables a ésta, éste contrato terminará ipso facto sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes. Esta circunstancia deberá ser comunicada vía correo electrónico por la arrendataria a la arrendadora al menos noventa días corridos antes del cumplimiento del plazo de veintidós meses de vigencia del presente contrato. Habiéndose verificado esta situación, la arrendataria deberá restituir los inmuebles objeto de este contrato en el plazo máximo de noventa días corridos desde la comunicación vía correo electrónico referida. La entrega deberá hacerse mediante la desocupación y limpieza total de la propiedad, poniéndola a disposición de las arrendadoras y entregándoles las llaves. Además, deberá exhibirles los recibos que acrediten el pago hasta el último día en que ocupó el inmueble, de gastos comunes, electricidad, agua, gas, extracción de basura, telefonía y de las demás cuentas de servicios de consumo básicos y/o especiales de la propiedad. En el evento de que el ARRENDATARIO no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, se aplicarán las multas y sanciones estipuladas en la cláusula décimo tercera de este documento.”

Décimo tercero: Que, esta Corte observa que la cláusula en comento no se encuentra dispuesta solo en favor de la arrendataria, sino que indica que si la *“arrendataria no lograre obtener la recepción municipal dentro del plazo de veintidós meses terminará ipso facto sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes.”*

Ahora bien, esta Corte estima que, si surge una obligación para la arrendataria, esto es, la carga de comunicar por vía correo electrónico a la arrendadora al menos noventa días corridos antes del cumplimiento del plazo de veintidós meses de vigencia. Lo cual no significa ni se puede colegir como sostiene la recurrente que es una cláusula que solo opera en favor de la demandada.

También es necesario consignar hechos establecidos en el fallo que permiten desvirtuar el agravio que se esgrime por el recurrente a saber en el considerando décimo sexto que establecido y reconocido que la arrendataria haya dado cumplimiento a la obligación consistente en obtener la recepción municipal de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 31 de octubre de 2019.

Así también en un hecho de la causa que la arrendataria no obtuvo la recepción municipal del inmueble ubicado en San Diego N° 1845, comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro del plazo de 22 meses desde la suscripción del contrato.

Además, lo argumentado por la recurrente en orden a que no contó con la colaboración de la demandante, no fue acreditado en forma alguna.



Todo lo anterior, sumado a otros argumentos expresados en el fallo que se revisa permiten al sentenciador a quo concluir que la parte arrendataria y demandada no ha sido diligente en el cumplimiento de su obligación en realizar los trámites y gestiones necesarios para obtener la recepción municipal del inmueble arrendado, de conformidad a lo contemplado en la cláusula quinta letra B) del contrato de arrendamiento.

Décimo cuarto: Que, atendido el mérito de los antecedentes y consideraciones ya expresadas precedentemente, y ponderando además que las alegaciones vertidas por los letrados en la vista de la causa no lograron desvirtuar los razonamientos desarrollados en la sentencia recurrida, los cuales son compartidos de manera íntegra en esta instancia, se confirmará la sentencia de la forma como se pasa a señalar a continuación:

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas en esta sentencia y en la apelada y en los artículos 160, 170, 186 y siguientes; artículos 764, 766 y 768, todos del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- En cuanto al recurso de casación en la forma:

Se rechaza, sin costas, el recurso de casación en la forma interpuesto por el abogado de las demandadas, en contra de la sentencia definitiva dictada por el Segundo Juzgado Civil de Santiago, en causa rol C-5134-2021, de fecha diez de mayo de dos mil veintitrés.

II.- En cuanto al recurso de apelación:

Se revoca la sentencia definitiva de diez de mayo de dos mil veintitrés, dictada en autos Rol N° C-5134-2021 por el 2° Juzgado Civil de Santiago, sólo en aquella parte que condenó a don Xiangyang Guan, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria a Supermercado Sol SpA, declarándose en su lugar que se niega lugar a la demanda a su respecto en el sentido indicado.

Se confirma, en lo demás apelado, la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase la competencia.

Redactor ministro (s) señor Sergio Guillermo Córdova Alarcón.

No firma la Ministra señora Lusic, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse en funciones en la Excma. Corte Suprema.

Ingreso Corte Rol N° 12392-2023 Civil.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Suplente Sergio Guillermo Cordova A. y Abogado Integrante Jorge Benitez U. Santiago, veintidos de diciembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a veintidos de diciembre de dos mil veinticinco, 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: WWXPBNLHXWR