

C.A. de Santiago

Santiago, treinta de diciembre de dos mil veinticinco.

**Visto:**

**I.- Respecto del recurso de casación en la forma:**

**Primero:** Que el recurso de casación en la forma es un arbitrio procesal de derecho estricto cuya finalidad es anular la sentencia o ésta y el procedimiento, por los vicios procesales que se observen durante la substanciación del juicio o en la dictación de la sentencia, siempre que tengan la debida trascendencia, conforme al límite impuesto por el inciso 3° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, que dichos defectos influyan sustancialmente en lo dispositivo del fallo o causen al recurrente un perjuicio reparable solo con la invalidación del mismo.

**Segundo:** Que el recurso de nulidad formal interpuesto invoca el vicio contemplado en el N° 4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, es decir, en haber sido dada en *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 este tenga para fallar de oficio en los casos determinados por la ley.

Señala que en el petitorio de la demanda se solicitó expresamente: “... *en subsidio, para el evento de que la parte demandada enervare la acción mediante el pago, demando el desahucio del contrato referido precedentemente, pues mi representada no desea perseverar en él, con costas*”.

Afirma que el vicio se cometió por cuanto se acogió la solicitud subsidiaria de la demandante en circunstancias que ella tenía la condición que la demandada pagara lo adeudado, cosa que no sucedió.

Termina solicitando que se acoja el recurso de casación en la forma, se invalide el fallo viciado y se dicte sentencia de reemplazo que rechace la petición de desahucio, con costas.

**Tercero:** Que, en relación con la causal de casación formal invocada, es pertinente recordar que según ha resuelto uniformemente la Corte Suprema, el fallo 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 relacionarse con lo prescrito en el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil, de acuerdo con el 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 las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio. Por consiguiente, este vicio formal se verifica cuando la sentencia otorga más de lo solicitado en los escritos de fondo de cada uno de los litigantes por medio de los cuales se fija la competencia del tribunal, como asimismo, cuando se emite pronunciamiento en relación a materias que no fueron sometidas a la decisión del mismo, vulnerando de ese modo, el principio de la congruencia, rector de la actividad procesal.

**Cuarto:** Que, para una debida inteligencia de las cuestiones planteadas, es necesario reseñar algunos de los antecedentes de mayor relevancia que surgen del proceso:

a.- Don Alberto Germán Raposo Rojas, en representación convencional de la Fundación María Reina del Trabajo, interpuso, en lo principal, demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de Inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M SpA. En subsidio, y para el evento de que la demandada enervare la acción mediante el pago, solicitó el desahucio del contrato referido pues no desea perseverar en él, con costas.

b.- Al contestar la demanda principal se solicitó su rechazo alegando que la especie operó la excepción perentoria de concesión de espera o prórroga del plazo, no siendo posible concluir jurídicamente que se encuentre en mora. Seguidamente, interpone excepción de prescripción respecto de todas las rentas, incrementos, intereses moratorios y multas anteriores al 3 de abril de 2019. Respecto de la petición subsidiaria requirió su rechazo ya que ha cumplido con el contrato y no ha enervado la acción.

c.- El fallo de primera instancia rechazó la demanda principal, teniendo en consideración, en lo esencial, que *“se desprende que no se verifica el presupuesto establecido en el artículo 1977 del Código Civil para poner término inmediato al contrato de arrendamiento, puesto que aquel exige la mora en un “periodo entero” en la renta, cuestión que en la especie no acontece. En este sentido, se han efectuado pagos regulares mensuales durante toda la vigencia del contrato, a excepción del mes de octubre de 2023. No obstante, tal incumplimiento no presupone la gravedad que conlleve acoger la acción”*. En relación con lo solicitado en carácter de subsidiario, la magistratura lo acogió, atendido que *“las partes acordaron en la cláusula decimotercera que cualquiera de ellas podría desahuciar el*



*contrato de arrendamiento conforme lo estipulado en la cláusula segunda. Ahora bien, ésta no resulta clara en cuanto la forma y plazo en que debía efectuarse, pues más bien refiere al aviso de no renovación del contrato, por lo que, la normativa que resulta más pertinente aplicar, y para efectos de resguardar los derechos del arrendatario, son aquellas contempladas en los artículos 3 a 6 de la Ley 18.101”.*

**Quinto:** Que, de conformidad con el mérito de lo reseñado, la competencia del tribunal decía relación con la pretensión de la parte demandante para que se declarara terminado el contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, así como también, y en el evento de que la demandada enervare la acción, pronunciarse sobre la solicitud de desahucio efectuada en carácter de subsidiario.

**Sexto:** Que el vicio alegado se fundamenta en sostener que el tribunal no tenía competencia para pronunciarse sobre la demanda subsidiaria atendido que se dedujo por la actora *“para el evento de que la parte demandada enervare la acción mediante el pago”*.

**Séptimo:** Que enervar la acción, especialmente en desahucios, significa que el demandado puede neutralizar o paralizar el procedimiento judicial pagando la deuda reclamada y las costas, permitiéndole continuar en la vivienda o local, en tanto que el contrato seguirá vigente, evitando su resolución.

De acuerdo con los antecedentes de la causa aparece que la demandada sí enervó la acción por cuanto opuso la excepción de pago al contestar la demanda, alegando, en lo principal, que no adeudaba suma alguna por concepto de rentas, como lo había sostenido la demandante en la acción que dio inicio a este juicio.

**Octavo:** Que de lo antes relacionado se aprecia que no se configuró la causal invocada en lo que dice relación con *“haberse extendido a puntos no sometidos a la decisión del tribunal”*, puesto que lo resuelto por la judicatura recayó en una materia que fue sometida a su dominio, esto es, el desahucio judicial, pretensión que fue presentada por las partes a su decisión.

## **II.- Respecto del recurso de apelación:**

Se reproduce la sentencia apelada, y se tiene, además, presente.

**Noveno:** Que la parte demandada fundó su recurso de apelación en la circunstancia de sostener que no es procedente el desahucio judicial en los contratos como el de autos, por cuanto no se trata de uno celebrado mes a mes ni de carácter indefinido, de manera que acoger la demanda subsidiaria y



ordenar la restitución del inmueble configura una aplicación errónea de los artículos 3 y 4 de la Ley N° 18.101.

**Décimo:** Que la alegación de la demandada no fue efectuada en la oportunidad procesal correspondiente, esto es, al contestar la demanda, de manera que no puede alegarlo en esta instancia, teniendo en consideración que no fue materia de la controversia.

**Undécimo:** Que, sin perjuicio de lo anterior, la circunstancia que la Ley N° 18.101 no contemple la figura del desahucio en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación con plazo fijo superior a un año no impide que las partes, libremente, lo acuerden en la convención respectiva, como lo hicieron en la cláusula decimotercera de la convención que las liga, esto es, que el desahucio podía ser dado por cualquiera de ellas de acuerdo con lo establecido en la cláusula segunda.

De conformidad con lo que disponen los artículos 186 y siguientes, 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- **Se rechaza**, sin costas, el **recurso de casación en la forma**.

II.- **Se confirma**, sin costas, la sentencia de veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, dictada por el Decimoquinto Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol C-19.715-2023.

Redacción del ministro Rodríguez Moreno.

Regístrese y devuélvase.

**N°Civil-15680-2024.**

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el ministro señor José Pablo Rodríguez Moreno e integrada por el ministro señor Tomás Gray Gariazzo y por la abogada integrante señora Catalina Infante Correa. No firma el ministro señor Rodríguez por hacer uso de feriado.



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

Código: EGXXBXXVNJV

Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Tomas Gray G. y Abogada Integrante Catalina Infante C. Santiago, treinta de diciembre de dos mil veinticinco.

En Santiago, a treinta 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: EGXXBXXVNJV