Santiago, treinta de marzo de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En este procedimiento ordinario de resolución de contrato con indemnización de perjuicios tramitado ante el Primer Juzgado Civil de Valdivia bajo el Rol C-174-2022, caratulado “Luis Lorenzo Navarro Fuentes con Sociedad Compañía de Leasing Tattersall S.A.”, el tribunal *a quo*, por sentencia de treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, acogió la demanda.

Recurrida de casación en la forma y de apelación la decisión de primer grado por la parte demandada, una Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia, por fallo de veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, rechazó el primero de los recursos y revocó la sentencia apelada y, en su lugar, rechazó la demanda.

En contra de este último pronunciamiento, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que previo al estudio del recurso interpuesto y conforme lo previene el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil, corresponde analizar si de los antecedentes de autos se manifiestan vicios en la sentencia que den lugar a la casación en la forma. Al conocer, entre otros, el recurso de casación, la señalada norma autoriza a los tribunales para invalidar de oficio las sentencias, debiendo oír sobre este punto a los abogados que concurran a alegar en la vista de la causa. Pero si, como sucede en la especie, los defectos formales invalidantes sólo han sido detectados después de completarse el trámite de la vista, nada obsta a que pueda entrar a evaluar esos vicios con prescindencia de tales alegatos, en la medida que aquéllos revistan la suficiente entidad como para justificar la anulación del veredicto en que inciden, presupuesto cuya concurrencia quedará en evidencia del examen que será consignado en los razonamientos expuestos a continuación.

SEGUNDO: Que para una acertada resolución del asunto resulta conveniente dejar constancia de las siguientes actuaciones en el proceso:

1) El 1 de febrero de 2022 rectificada el 31 de marzo del mismo año, Luis Lorenzo Navarro Fuentes dedujo demanda de resolución de contrato de arriendo con indemnización de perjuicios en contra de la Sociedad Compañía de Leasing Tattersall S.A.

Fundó dicha acción en que las partes celebraron el 1 de septiembre de 2019 un contrato de arrendamiento respecto de un terreno de 1000 m2 ubicado en Fundo San Miguel, comuna de Mariquina, correspondiente al Lote 4 A, Región de Los Ríos, por medio del cual el demandante le dio en arriendo a la demandada el inmueble indicado. Se pactó una duración de cinco años a contar de la fecha de

DKTXCXLKNYH

celebración del contrato, renovable por el mismo período. Se fijó la renta mensual en $850.000 más IVA, reajustable anualmente de acuerdo a la variación del IPC, más consumos básicos.

Relató que la demandada, en su calidad de arrendataria, el 20 de mayo de 2021 comunicó su intención unilateral de poner término al contrato, citando al demandante al objeto de suscribir una resciliación, a lo que este último se negó. No obstante lo anterior, la demandada dejó de pagar la renta desde el mes de junio de 2021, inclusive, abandonando la propiedad y no dando cumplimiento a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato respecto a la forma de poner término al arriendo antes del plazo estipulado, consistente en restituir la propiedad pagando la renta del período faltante para la terminación del contrato.

Por lo anterior, demandó la suma de $38.437.000 correspondiente al período faltante de junio de 2021 a agosto de 2024 más los reajustes por concepto de IPC más el recargo de 1% sobre el total adeudado por cada día de atraso y el 10% respecto de todo el monto calculado por gastos en la cobranza judicial, según lo estipulado en el contrato.

Dado lo expuesto y previas citas legales, pidió que se acogiera la demanda y se declare: (i) que existe un contrato de arrendamiento entre las partes, el que ha sido incumplido por la arrendataria; (ii) que ha operado lo dispuesto en la cláusula segunda en relación con las cláusulas tercera, cuarta, octava y undécima del contrato, por lo que procede decretar la resolución del mismo con indemnización de perjuicios, la que se calculará con las normas que el mismo contrato establece; (iii) que se condene a la demandada a pagar la suma de $38.437.000 más los reajustes y recargos que indica, y; (iv) todo lo anterior, con costas.

2) La demandada contestó la demanda en forma extemporánea.

3) A folio 52 se tuvo por evacuada la réplica en rebeldía del demandante.

4) A folio 53, la demandada evacuó el trámite de la dúplica, pidiendo el rechazo de la demanda.

Alegó la falta de las dos reconvenciones de pago. En subsidio, opuso la excepción de contrato no cumplido fundada en que la demandante no acreditó la idoneidad del terreno para el correcto uso de éste, de acopio y lavado de vehículos, en atención al giro de la demandada de arrendamiento de vehículos. En subsidio de todo lo anterior, pidió la resolución del contrato.

TERCERO: La sentencia de primer grado acogió la demanda, declarando resuelto el contrato y condenando a la demandada a pagar a favor del actor la suma de $38.437.000 más reajustes y recargos que indica.

Para lo anterior, el tribunal comienza en su considerando segundo indicando que el demandante acompañó prueba documental en que consta el contrato de

DKTXCXLKNYH

arrendamiento celebrado entre las partes ante notario público, cuyo objeto era el inmueble de autos, el pago de una renta mensual, su duración y la sanción por incumplimiento; instrumento que para el juez *a quo* tiene el carácter de plena prueba al no ser objetado su contenido ni materialidad.

En base a lo anterior, la sentencia razona que le correspondía a la demandada acreditar el cumplimiento del contrato, lo que no hizo. Al contrario, en su dúplica realizó alegaciones de fondo relativo a la falta de reconvenciones de pago, que para el tribunal no son procedentes en el presente juicio en el que se pide una indemnización de perjuicios por el abandono de la propiedad y no el pago de rentas adeudadas. Además, opuso la excepción de contrato no cumplido, cuyos hechos fundantes no probó e incluso si se hubiese acreditado la existencia de alguna condición que debía cumplir el arrendador para el adecuado uso del inmueble arrendado, el arrendatario debió demandar el término del contrato en sede judicial y no hacer abandono unilateral del inmueble; máxime que no consta la intención del arrendador de poner término al contrato.

En consecuencia, el fallo en estudio acoge la demanda, declarando resuelto el contrato y ordenando el pago de las indemnizaciones que indica.

CUARTO: Que la Corte de Apelaciones de Valdivia conociendo del recurso de apelación interpuesto por la demandada, reproduce la sentencia en alzada en su parte expositiva y considerandos primero y segundo, eliminando todos los restantes motivos del fallo y tiene en su lugar, además, presente lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto Ley N° 993, que establece una prohibición a la administración y al juzgador, vedándoles siquiera considerar un contrato de arrendamiento que tenga por objeto un predio rústico, cuando no hubiere cumplido las exigencias que el precepto impone.

Para el tribunal de alzada, en la sentencia que se revisa, la prohibición referida ha sido flagrantemente vulnerada, al punto que el hecho constitutivo invocado en la demanda se estableció como probado a partir de un contrato de arrendamiento que omite consignar si el predio rural objeto del referido título de mera tenencia está afecto al impuesto a la renta de primera categoría, según contabilidad completa o vía renta presunta.

Sigue reflexionando que en las condiciones anotadas sólo puede establecerse la celebración de un contrato de arrendamiento, su objeto y las partes del acto, mas no su fecha, el plazo o condición pactado para su vigencia, el importe de la renta y sus períodos de pago, ni demás condiciones como la forma de hacer operar la terminación del vínculo ni la avaluación anticipada de perjuicios, por lo que -a juicio del tribunal- no está probado el contrato a su cabalidad, esto es, la fuente de los derechos objeto del debate.

DKTXCXLKNYH

Conforme a lo razonado, el fallo sanciona que el actor no ha conseguido demostrar los presupuestos que condicionan el acogimiento de la acción de término de contrato con indemnización de perjuicios que ha impetrado; motivo por cual decide revocar la decisión de primer grado y, en su lugar, rechaza la demanda en todas sus partes.

QUINTO: Que de la reseña que antecede, se advierte que los sentenciadores de segunda instancia revocan el fallo apelado que acogió la demanda y, en su lugar, la deniegan íntegramente.

Sin embargo -como se puede apreciar de lo expuesto en el motivo que precede- al momento de resolver el recurso de apelación, los jueces no suprimen el considerando segundo de la decisión de primer grado, quedando éste vigente. En dicho fundamento, el tribunal *a quo* estableció como hecho de la causa la existencia del contrato y sus estipulaciones en virtud del instrumento acompañado por el actor y no objetado por la contraria, otorgándole valor de plena prueba. Pero luego, en el fallo de segundo grado se determinó todo lo contrario, esto es, que no se acreditó a cabalidad el contrato de arrendamiento, por lo que no se cumplía con uno de los requisitos para acoger la acción, decidiendo rechazarla en todas sus partes. Esta evidente contradicción entre considerandos (que quedaron vigentes) produce que se eliminen entre sí, tornando a la decisión en carente de fundamentación.

Y la prescindencia de aquella argumentación ha desembocado en la omisión de las consideraciones de hecho y de derecho que debían servir de sustento a la sentencia, lo que constituye el vicio de casación en la forma previsto en el artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo texto legal.

SEXTO: Que, el artículo 775 del Código de Procedimiento Civil dispone que los tribunales, conociendo, entre otros recursos, por la vía de la casación, pueden invalidar de oficio las sentencias cuando los antecedentes manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma.

SÉPTIMO: Que, por las razones expresadas en las motivaciones anteriores, se procederá a ejercer las facultades que le permiten a esta Corte casar en la forma de oficio.

De conformidad a lo expuesto, las normas legales citadas y lo prescrito en los artículos 768 y 806 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de veintiséis de febrero de dos mil veinticinco, dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, reemplazándola por la que será dictada a continuación, separadamente, sin nueva vista de la causa.

DKTXCXLKNYH

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Marcelo Andrés Velásquez Soto, en representación de la parte demandante.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro Sr. Zepeda.

N° 8918-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. y señora Eliana Quezada M. (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman la Ministra señora Repetto, por estar con permiso y el Ministro señor Carroza, por estar con feriado legal.

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 30/03/2026 12:48:10

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO
Fecha: 30/03/2026 12:51:18

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 30/03/2026 12:48:11

DKTXCXLKNYH

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

DKTXCXLKNYH

Santiago, treinta de marzo de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto y teniendo, además, presente:

1°) Lo razonado en los considerandos segundo, tercero, quinto al séptimo de la sentencia de casación, que se dan por reproducidos.

2°) Que es un hecho de la causa la existencia del contrato y sus estipulaciones, y el incumplimiento contractual por parte de la demandada al abandonar el inmueble sin justificación; resultando, en consecuencia, procedente la resolución del contrato.

Respecto a la indemnización de perjuicios, al no haberse probado el caso fortuito (inciso 2° del artículo 1547) el incumplimiento esencial se presume imputable a la demandada, de modo que, al cumplirse el supuesto de hecho del remedio indemnizatorio (inciso 3° del artículo 1547 y 1556 del Código Civil), resulta procedente la indemnización de daños, los que han sido avaluados anticipadamente en el contrato según se lee en las cláusulas segunda y tercera.

En consecuencia, esta Corte confirmará la sentencia apelada.

3°) Que la prueba acompañada en segunda instancia por la demandada en nada altera lo ya razonado y decidido, por cuanto solo da cuenta de características del inmueble arrendado y comunicaciones entre las partes.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro dictada en la causa Rol C-174-2022 por el Primer Juzgado Civil de Valdivia.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.

Redacción a cargo del ministro Sr. Zepeda.

N° 8918-2025

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. y señora Eliana Quezada M. (S).

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman la Ministra señora Repetto, por estar con permiso y el Ministro señor Carroza, por estar con feriado legal.

WVTFCXKFNYH

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 30/03/2026 12:48:12

JORGE LUIS ZEPEDA ARANCIBIA
MINISTRO
Fecha: 30/03/2026 12:51:20

ELIANA VICTORIA QUEZADA MUÑOZ
MINISTRO(S)
Fecha: 30/03/2026 12:48:13

WVTFCXKFNYH

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

WVTFCXKFNYH