

Santiago, cuatro de diciembre de dos mil veinticinco.

VISTO:

En los autos sobre terminación de contrato de arrendamiento ante el Primer Juzgado de Letras de Buin, rol C- 873-2023, caratulados "CASA INMUEBLE [REDACTED] y otra", por sentencia de veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro se acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento por incumplimiento en contra de [REDACTED] ordenando la restitución de la propiedad ubicada en calle [REDACTED] comuna de Buin, así como el pago de las rentas insolutas correspondientes al período que media entre el mes de mayo de 2019 y mayo de 2023, y las que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la entrega efectiva del inmueble, debidamente reajustadas y con intereses y costas, y rechazó la demanda respecto de la demandada [REDACTED] y omitió pronunciamiento de la demanda subsidiaria de desahucio.

El demandado apeló de dicho fallo y una sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, por sentencia de veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro, revocó la decisión, y en su lugar, rechazó la demanda respecto de [REDACTED], confirmándose en lo demás, y en fallo complementario de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro ordenó que el tribunal a quo se pronuncie sobre la acción subsidiaria de desahucio.

Contra esta última sentencia recurre la misma parte de casación en la forma.

Se trajeron los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que, en la vista de la causa se advirtió que la sentencia recurrida adolece de un vicio de casación de forma que autoriza su invalidación de oficio como quedará en evidencia del examen que se hará en los razonamientos que se expondrán a continuación;

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

1.- Comparece Jorge Isaac Mohor Zagmutt, abogado, en representación de don [REDACTED] quien interpone demanda de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones de pagar los reajustes aplicables a las rentas, y restitución del inmueble ubicado en [REDACTED] comuna de Buin, Región Metropolitana, en contra de don [REDACTED] en calidad de arrendatarios.

Fundamentó su demanda en que en febrero del año 2014 entregó en arriendo el inmueble a don [REDACTED] por una renta mensual de \$350.000, más el reajuste según la variación del Índice de Precios al



Consumidor cada año. Agrega que, en mayo de 2016 se modificó el contrato pasando doña [REDACTED] a tener la calidad de arrendataria.

Refiere que el último reajuste pagado fue en mayo de 2018, aumentándose la renta a la suma de \$383.000 y a partir de mayo de 2023 el arriendo ascendió a la suma de \$496.076, no obstante, la arrendataria siguió pagando \$383.000, sin aplicar los reajustes pactados anualmente, adeudando la suma de \$1.730.100, por el período de mayo de 2019 a mayo de 2023.

Solicitó se declare terminado el contrato de arrendamiento y se ordene la restitución del inmueble dentro de tercero día siguiente que se encuentre ejecutoriado el fallo y se condene al pago de las rentas y las que se devenguen durante la tramitación del juicio, más reajustes e intereses señalados en el artículo 21 de la Ley N°18.101 y el pago de los servicios básicos. En el primer otrosí, en subsidio dedujo demanda de desahucio.

2.- El demandado don [REDACTED] solicitó el rechazo de la demanda principal y subsidiaria, fundado que en mayo de 2016 se modificó el contrato pasando doña [REDACTED] a tener la calidad de arrendataria, por lo que el título que sirve de fundamento a la pretensión del actor carece de vigencia al haberse dejado sin efecto de común acuerdo, no encontrándose en consecuencia obligado a su cumplimiento.

3.- Que la demandada [REDACTED] solicitó su rechazo, basado en que no se acompaña a la demanda contrato de arrendamiento suscrito por las partes en que se sustenta la acción dirigida en su contra.

4.- El tribunal de primera instancia acogió la demanda respecto de [REDACTED] ordenando la restitución de la propiedad y el pago de las rentas insolutas correspondientes al periodo que media entre el mes de mayo de 2019 y mayo de 2023, incluyendo asimismo las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la entrega efectiva del inmueble, y rechazó la demanda respecto de [REDACTED] y omitió pronunciamiento de la demanda subsidiaria de desahucio.

TERCERO: Que el fallo censurado revocó la decisión de primer grado, y en su lugar, rechazó la demanda respecto de ambos demandados, para resolver de la forma en que lo hizo, sostuvo que al haberse arrendado una misma cosa separadamente a dos personas, será preferido aquel a quien se haya entregado la cosa, y siendo la actual arrendataria del inmueble objeto de esta controversia doña [REDACTED] y no don [REDACTED] así como del hecho de que quien ha estado efectuando los últimos desembolsos por concepto de arrendamiento ha sido precisamente la señora [REDACTED] decidió desestimar la acción.



CUARTO: Que, el Código de Procedimiento Civil, en los artículos 169, 170 y 171 reguló la forma de las sentencias.

El artículo 5° transitorio de la Ley N° 3.390, de 15 de julio de 1918, dispuso: “La Corte Suprema establecerá, por medio de un auto acordado, la forma en que deben ser redactadas las sentencias definitivas para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 170 y 785 del Código de Procedimiento Civil”, ante lo cual este Tribunal procedió a dictar el Auto Acordado, de fecha 30 de septiembre de 1920, expresando que las sentencias definitivas de primera o de única instancia y las que revoquen o modifiquen las de otros tribunales, contendrán: ... “5° Las consideraciones de hecho que sirvan de fundamento al fallo. Se establecerán con precisión los hechos sobre los que versa la cuestión que deba fallarse, con distinción de los que hayan sido aceptados o reconocidos por las partes y de aquéllos respecto de los cuales haya versado la discusión; 6° En seguida, si no hubiere discusión acerca de la procedencia legal de la prueba, los hechos que se encuentren justificados con arreglo a la ley y los fundamentos que sirvan para estimarlos comprobados, haciéndose, en caso necesario, la apreciación correspondiente de la prueba de autos conforme a las reglas legales; 7° Si se suscitare cuestión acerca de la procedencia de la prueba producida, la exposición de los fundamentos que deben servir para aceptarla o rechazarla, sin perjuicio del establecimiento de los hechos en la forma expuesta en los párrafos precedentes para los fines consiguientes; 8° Establecidos los hechos, las consideraciones de derecho aplicables al caso; 9° La enunciación de las leyes o en su defecto de los principios de equidad con arreglo a los cuales se pronuncia el fallo; 10° Tanto respecto de las consideraciones de hecho como las de derecho, el tribunal observará al consignarlas el orden lógico que el encadenamiento de las proposiciones requiera, y, al efecto, se observará, en cuanto pueda ser aplicable a tribunales unipersonales, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil”, actual artículo 83 del Código Orgánico de Tribunales.

La importancia de cumplir con tales disposiciones la ha acentuado esta Corte Suprema en diversas oportunidades, para la claridad, congruencia, armonía y lógica en los razonamientos que deben observar los fallos.

En este contexto surge toda la distinción racional sobre lo que efectivamente constituye el fundamento del fallo por parte de los jueces, distinguiendo lo que son las motivaciones, fundamentaciones, justificaciones y argumentaciones, resolviéndose por la jurisprudencia comparada que hay ausencia de fundamento tanto cuando éste se encuentra ausente, como cuando la ausencia es parcial o son insuficientes los expresados, al igual que al existir incoherencia interna, arbitrariedad e irrazonabilidad.



Los tribunales y la doctrina desde temprano han hecho hincapié en esta obligación de motivar o fundamentar las sentencias, por cuanto tal exigencia no sólo dice relación con un asunto exclusivamente procesal, referido a la posibilidad de recurrir, que implica impugnar una resolución de manera de evitar errores y arbitrariedades -derecho consagrado en la Carta Fundamental, que importa la idea del racional, justo y debido proceso que debe alcanzarse en la sentencia - sino porque, además, se relaciona con un tema externo a la procesabilidad indicada, que se enmarca en la necesidad de someter al examen que puede hacer cualquier ciudadano de lo manifestado por el juez y que hace posible, asimismo, el convencimiento de las partes en el pleito, evitando la impresión de arbitrariedad al tomar éstas conocimiento del porqué de una determinación.

QUINTO: Que la importancia de la parte considerativa de la sentencia, en cuanto allí se asientan las bases que sirven de sustento previo y necesario de la decisión mediante la cual ella dirime el litigio, resulta de tal envergadura que algunas Constituciones –como la española, la italiana y la peruana- consignan de manera expresa la obligación de los jueces de fundamentar sus fallos.

Semejante deber aparece también contemplado de manera implícita dentro de nuestro ordenamiento constitucional, según se desprende de lo dispuesto en el artículo 8° de la Carta Política, donde se consagra el principio de publicidad de los actos y resoluciones emanados de los órganos del Estado así como de sus “fundamentos”; en el artículo 76 del mismo cuerpo normativo que se refiere a la prohibición de los otros Poderes del Estado en orden a revisar los “fundamentos” de las resoluciones de los tribunales de justicia establecidos por la ley; a lo que debe sumarse, especialmente, el arbitrio garantístico previsto en el artículo 19 N° 3, inciso 5° de la Carta, de acuerdo con el cual, toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción debe “fundarse” en un proceso previo y legalmente tramitado, agregando que corresponde al legislador establecer las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justas.

Al satisfacer este imperativo, vinculado al debido proceso legal, tiende el antes citado artículo 170 del Código de Procedimiento Civil en cuanto ordena a los jueces expresar determinadamente las razones de índole fáctica y jurídica en que se apoyen sus sentencias; resultando, entonces, patente la raigambre constitucional de la mencionada exigencia.

SEXTO: Que, del mérito de la sentencia recurrida, que revocó la decisión del tribunal a quo, se advierte que al rechazar la demanda respecto de la demandada [REDACTED] omitió cualquier tipo de justificación en razón de la cual decidieron estimar, que no obstante ser la actual arrendataria del inmueble y haber sido demandada la acción debía ser desestimada. En efecto, el fallo censurado



estableció que con el mérito de la copia de contrato de arrendamiento agregado a folio 9 suscrito entre don [REDACTED] como arrendador y [REDACTED] como arrendataria, respecto a la propiedad ubicada en calle Arturo Prat, Local 65, comuna de Buin con fecha 31 de marzo de 2015 resulta acreditado que la arrendataria del inmueble es la Sra. [REDACTED]

Así, el sentenciador de alzada, con abstracción de la totalidad de las piezas que conforman la litis, en especial el mérito del libelo soslayó el cabal razonamiento respecto del asunto sometido al conocimiento y resolución de los tribunales del fondo, excluyendo las consideraciones de hecho y de derecho, que lo llevaron a desestimar la demanda de terminación de contrato de arrendamiento dirigida también respecto de la Sra. [REDACTED] desentendiendo así los juzgadores la obligación de efectuar una reflexión que permitiera conocer el sustento jurídico y fáctico.

SÉPTIMO: Que de cuanto se ha reflexionado queda de manifiesto que la resolución reprochada ha incurrido en la omisión de aquel requisito estatuido en el numeral cuarto del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el número 5° del Auto Acordado de la Corte Suprema de 30 de septiembre de 1930, de lo que se sigue que la contravención por los jueces de esas formalidades trae consigo la invalidación de la sentencia viciada, en virtud de haberse verificado la causal de nulidad formal prevista en el N° 5 del artículo 768 del código antes citado.

OCTAVO: Que el artículo 775 del referido Código Procesal, dispone que pueden los tribunales, conociendo por vía de apelación, consulta o casación o en alguna incidencia, invalidar de oficio las sentencias, cuando los antecedentes del recurso manifiesten que ellas adolecen de vicios que dan lugar a la casación en la forma, situación que se presenta en el presente caso como se demostró en los considerandos anteriores, puesto que las fundamentaciones que se extrañan resultaban relevantes para los fines de decidir acertadamente acerca de la pretensión, lo cual hace que el fallo en comento incurra en un vicio de invalidez que obliga a este tribunal a declarar de oficio su nulidad, desde que ese error influye sustancialmente en lo dispositivo de tal resolución.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 766, 768 N° 5, 786 y 808 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel, de veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro y su complementación de fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, las que se anulan y reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista.

Téngase por no interpuesto el recurso de casación en la forma deducido por el abogado don Carlos Fuentes Mincone en representación del demandado.



Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado P.

Rol N° 49.567-2024

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P. señora María Cristina Gajardo H., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Eduardo Gandulfo R.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Melo, por estar con feriado legal.



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

