

Valdivia, veintiséis de febrero de dos mil veinticinco.

**VISTOS:**

En estos autos rol C-174-2022, seguidos ante el Primer Juzgado Civil de esta ciudad, caratulados “[REDACTED] con Compañía de Leasing Tattersall S.A.”, por sentencia definitiva de treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, se acogió la demanda impetrada, declarándose resuelto un contrato de arrendamiento de predio rústico y ordenándose el pago de una indemnización de perjuicios a favor de la demandante por la suma que el fallo indica en su sección resolutive, con costas

En contra de esta sentencia, la parte demandada dedujo recurso de casación en la forma, solicitando que se invalide el pronunciamiento impugnado, librándose fallo de remplazo.

En subsidio de la indicada casación formal, la demandada apeló en contra de la sentencia de primer grado, pidiendo su revocación y que en su lugar se rechace íntegramente la demanda, con costas.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

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

**Primero:** Que, en el arbitrio de nulidad formal se aduce que la sentencia de primer grado ha incurrido en las causales previstas en los ordinales 7° y 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, esto es, contener dediciones contradictorias, abstenerse de enunciar las normas legales a que se ajustó el pronunciamiento y carecer de razonamientos para la condena de reajustes e intereses moratorios por rentas no devengadas. Como puede advertirse, el recurrente plantea dos capítulos en torno a la causal de nulidad formal del ordinal 5° de la citada norma; la que, además, invoca en subsidio de aquella prevista en el numeral 7° de la indicada disposición legal.

Acerca de la causal principal, prevista en el referido ordinal 7°, sustenta el impugnante que el fallo contiene decisiones contradictorias al ordenar el término del contrato de arrendamiento, para luego disponer su cumplimiento, mediante el pago de una multa moratoria pactada para rentas devengadas incumplidas y no en relación con rentas aún no devengadas. Afirma el impugnante que el juez *a-quo* niega que se adeuden rentas, de manera que la condena al pago de esa multa impuesta a la demandada implica necesariamente el cumplimiento forzado del contrato, que exigiría la devengación de esas rentas, lo que no podría llegar a ocurrir porque se ha dictaminado el término del contrato con indemnización de perjuicios. Con afán conclusivo señala el recurrente que no procede exigir el



cumplimiento de una cláusula extinguida a consecuencia de haberse declarado la resolución el contrato que la contiene, que es, precisamente, un modo de extinguir las obligaciones.

Para fundar el primer motivo subsidiario del artículo 768 N° 5 del Código de Procedimiento Civil, se afirma en el libelo recursivo que la sentencia ha omitido señalar la norma legal que resuelve la controversia, según ésta fue dirimida en el fallo, esto es, equiparando renta de arrendamiento a indemnización por incumplimiento. Refiere que la “falta de ley” que se denuncia estriba en que el *a-quo* conectó dos situaciones, sin base legal, aplicando las cláusulas sobre intereses moratorios Tercera y Séptima del contrato *sub lite*, pero estableciendo, en abierta contradicción, que no hay rentas adeudadas al concluir la inaplicabilidad del artículo 1977 del Código Civil puesto que dicha norma sólo aplicaría si lo demandado son rentas adeudadas. Añade que en este caso se ha demandado una indemnización de perjuicio a la que no se es aplicable dicho artículo. En definitiva, sostiene el impugnante que no puede hacerse extensiva una pena civil que mira al incumplimiento del pago de una renta; no el incumplimiento del pago de una indemnización.

Sobre la segunda causal subsidiaria del artículo 768 N° 5 del citado Código, se acusa en el arbitrio que la sentencia carece de razonamientos para condenar al pago de reajustes e intereses moratorios respecto de cánones de renta no devengados. Arguye el libelo que, sin reflexión fáctica o jurídica alguna, el sentenciador aplica por analogía el régimen pactado para la renta devengada al de la indemnización de perjuicios que conllevaría la resolución. Finalmente afirma que no fueron estipulados reajustes ni intereses moratorios para el retardo en el pago de indemnizaciones compensatorias de rentas futuras, de manera que sólo correspondía el rechazo de los mencionados reajustes e intereses.

**Segundo:** Que, las circunstancias en que el recurrente funda los motivos de casación que invoca, son pasibles de corrección mediante la apelación deducida en el primer otrosí del escrito respectivo, según se consignará al expedir pronunciamiento fundado sobre dicho recurso ordinario. En tales condiciones, se configura uno de los llamados “límites” al recurso de casación en la forma, que conducen a su desestimación. Se trata de aquella cortapisa que consulta el inciso 3° del artículo 768 del Código de Enjuiciamiento Civil, en cuanto establece que “(...) *el tribunal podrá desestimar el recurso de casación en la forma, si (...) el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo (...)*”. En este caso, tratándose de un perjuicio que se subsanará cabalmente a



través de la revocación del fallo en alzada y rechazo de la demanda, la casación será rechazada, como se dirá en lo resolutivo.

## II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN

De la sentencia en alzada se reproduce su parte expositiva y considerandos primero y segundo, eliminándose todos los restantes motivos del fallo.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

**Tercero:** Que, el artículo 5° del Decreto Ley N° 993 establece una prohibición a la administración y al juzgador; vedándoles siquiera considerar un contrato de arrendamiento que tenga como objeto un predio rústico, cuando no hubiere cumplido las exigencias que el precepto impone, en los siguientes términos:

*“El contrato de arrendamiento que recaiga sobre la totalidad o parte de un predio rústico, sólo podrá pactarse por escritura pública o privada, siendo necesario en este último caso, la presencia de dos testigos mayores de dieciocho años, quienes individualizados, lo suscribirán en dicho carácter. El arrendador deberá declarar en la misma escritura, sea pública o privada, si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios.*

*La falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”.*

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, según es posible concluir de su mera lectura, 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.

En lo sucesivo, se analizarán las consecuencias que se siguen de satisfacer esta Corte la inhibición legal absoluta a que se ha hecho referencia en el presente considerando.

**Cuarto:** Que, según consigna el pronunciamiento en alzada y consta en el folio 44 de autos, la demanda se tuvo por contestada en rebeldía de la demandada. En tales condiciones, la fisonomía de la *litis* no es otra que la de una controversia acerca de todos los hechos aseverados en el libelo pretensor. Sin



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

Código: VDPYXSMXVTZ

embargo, en su apelación, la demandada se limita a cuestionar algunos extremos fácticos establecidos en la sentencia de primer grado, aceptando, por consiguiente, los restantes, al punto que esta Corte esta inhibida de superar los márgenes de lo cuestionado en el recurso que le otorga competencia revisora. Conviene anticipar que el punto estriba en que estos extremos miran a la exigibilidad misma de las obligaciones en el contexto de una ejecución contractual escalonada.

Luego, en su apelación, la demandada acepta que las partes celebraron un contrato por cuya virtud el demandante le dio en arrendamiento un inmueble rural de una superficie aproximada de 1000 metros cuadrados, ubicado en el Fundo [REDACTED] de la comuna de Mariquina, correspondiente al Lote 4-A, rol de avalúos 372-234 de la comuna referida.

En concepto de la demandada, según se lee en el recurso ordinario en mención, el contrato se celebró con el objeto de destinar el terreno arrendado al acopio y lavado de vehículos, pero, dado que esta actividad no se pudo llevar a cabo por encontrarse legalmente proscrita debido al carácter rural del bien raíz, se abstuvo de pagar las rentas, al no estar obligada a ello, en su concepto, según la facultad contractual reconocida por los artículos 1552; 1924 N° 2; y 1978 del Código Civil. En suma, el apelante sostiene que no debe pagar el canon de arrendamiento por un predio que no cumple con las exigencias mínimas declaradas como necesarias en el respectivo contrato.

Por ende, la demandada reconoce, además, el no pago de rentas y consta, según la documental de folio 71, su interés en pactar una resciliación para zanjar la extinción del vínculo, junto al hecho de abandonar el inmueble a favor de la parte contraria, por no ser idóneo para el objeto del contrato.

**Quinto:** Que, en las condiciones reseñadas en el basamento que precede, 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; las vías de comunicación acordadas, las obligaciones especiales pactadas por los comparecientes, los deberes de colaboración plasmados en sus cláusulas y, especialmente, la distribución convencional de la responsabilidad contractual acordada, los términos de la evaluación anticipada de perjuicios, junto a la forma de hacer operar la terminación del vínculo, en función de su naturaleza de tracto sucesivo. En definitiva, no está probado el contrato a cabalidad, esto es, la fuente de los derechos objeto del debate de cara a ello, lo que cuenta como infracción de obligación.



Sin embargo, ¿puede este cúmulo de elementos faltantes o cláusulas fundamentales que huelgan para un adecuado accertamiento del derecho de las partes, obtenerse a través de la integración normativa del contrato de arrendamiento de predios rústicos?

Expresado en otros términos, ¿es posible salvar la prohibición del artículo 5° del Decreto Ley N° 993 recurriendo a los elementos esenciales y de la naturaleza de la respectiva convención nominada, a los que alude el artículo 1444 del Código Civil, en relación a su artículo 1546?

**Sexto:** Que, para responder a la interrogante planteada en la clausura del motivo precedente de esta sentencia, conviene apuntar las circunstancias siguientes:

(1) La limitación que establece el citado artículo 5° del Decreto Ley N° 993 recae sobre el documento en que consta el contrato. De tal manera, sus estipulaciones pueden acreditarse mediante toda suerte de probanzas, obviamente diversas a este instrumento, sus reproducciones o transcripciones.

Excepcionalmente, queda excluida, además, la prueba de testigos, en caso de configurarse la situación que describen los artículos 1708 y 1711 del Código Civil. En la especie, es posible concluir un intercambio de correos electrónicos que torna verosímil la disputa habida entre los litigantes sobre el pago de las rentas, versando en lo demás esta documental acerca de cuestiones prácticas sobre la utilidad del terreno para fines de custodia de vehículos que el giro de la demandada hace presumir que se destinaban a arriendo (seguridad del sitio, cercos, condiciones para los seguros contratados, sugerencias de prevención, circuito de vigilancia remoto, listado de vehículos y habitáculo dispuesto en un contenedor).

En suma, la hilera de correos electrónicos plasma diálogos escuetos, instrumentales, respecto de los que, además, no obra en el proceso declaración testimonial alguna que zanje la divergencia central habida entre las partes sobre qué se pactó para el inicio y término del contrato, atendida su naturaleza y especialidad que revestía, en estrecha relación con su finalidad de custodia de automóviles para arriendo a pasajeros del aeropuerto local (Pichoy), plasmada en esta mensajería. De tal suerte, no es posible establecer los pactos que hubieren acordado los contratantes en relación con las circunstancias que harían exigible el pago de las rentas, bajo qué condiciones aptas para colmar sus intereses, su importe y periodicidad de cancelación, en su caso.

(2) En el escenario de déficit probatorio constatado en el ordinal precedente de esta cavilación, no se está sólo frente a vacíos u omisiones



pasibles de configurar lagunas contractuales, sino más bien ante una situación que no puede resolverse mediante la tutela judicial de los derechos conforme el significado normativo del silencio contractual, desde que no hay silencio en este caso, sino una reconstrucción del todo insuficiente de lo acordado por las partes. Únicamente se cuenta con rudimentos probatorios, del todo parciales acerca de lo convenido.

En efecto, el contrato en cuanto promesa, no es más que un medio para satisfacer el interés práctico de las partes que lo acuerdan y no es posible, en este caso, determinar cómo, en el amplio margen que ofrece su perfeccionamiento y ejecución, uno de ellos consiguió satisfacer ese interés, en tanto que el otro vio frustrado el propósito del intercambio, dando esto lugar, en su caso, a la activación o no de los remedios contractuales pactados e idóneos para ese sustrato fáctico que permita al contratante afectado volver al mercado y hacerse de los servicios o bienes que requiere.

**Séptimo:** Que, conforme lo razonado, el actor no ha conseguido demostrar los presupuestos que condicionan el acogimiento de la acción de término (mal llamada resolución) de contrato con resarcimiento de perjuicios que ha impetrado. Por consiguiente, la demanda debió rechazarse, correspondiendo librar en esta instancia una decisión revocatoria que permita dicho rechazo, como se dirá en la conclusión.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 10 y 1698 del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 186 y siguientes, 426, 765, 766, 768, 769 y 770, del Código de Procedimiento Civil, se declara:

**I.-** Que **se rechaza**, sin costas, el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte demandada, en contra la sentencia definitiva de treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro, dictada por el Primer Juzgado Civil de Valdivia en la causa rol C-174-2022.

**II.-** Que **se revoca**, la aludida sentencia y en su lugar se rechaza íntegramente la demanda, sin costas.

Regístrese y comuníquese.

Redacción del ministro Sr. Rodrigo Schnettler Carvajal.

**Rol Civil N°1097-2024.**



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

Código: VDPYXSMXVTZ

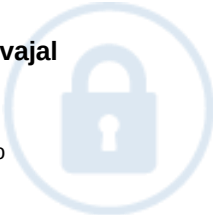


**Rodrigo Ignacio Schnettler Carvajal**

Ministro

Corte de Apelaciones

Veintiséis de febrero de dos mil veinticinco  
10:38 UTC-3

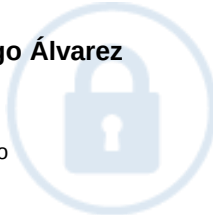


**Gloria Edith Del Carmen Hidalgo Álvarez**

Fiscal

Corte de Apelaciones

Veintiséis de febrero de dos mil veinticinco  
12:46 UTC-3



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

Código: VDPYXSMXVTZ

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Valdivia integrada por Ministros Samuel David Muñoz W. quien no obstante haber concurrido al acuerdo del fallo no firma por encontrarse con permiso de conformidad al artículo 347 del Código Orgánico de Tribunales, Rodrigo Ignacio Schnettler C. y Fiscal Judicial Gloria Edith Hidalgo A. Valdivia, veintiséis de febrero de dos mil veinticinco.

En Valdivia, a veintiseis de febrero 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: VDPYXSMXVTZ