

Corte Suprema, 14 de agosto 2018

Rodríguez Duran Claudia / Soto López Roxana

Rol N°	4315-2018
Recurso	Casación en la forma y en el fondo
Resultado	Casación en la forma se declara inadmisibile y se rechaza casación en la forma
Voces	Terminó contrato de arrendamiento, indemnización de perjuicios, daño emergente, pago de las rentas, mes de garantía, excepción de compensación
Normativa relevante	Artículos 1655, 1656 y 1698 del Código Civil; artículo 8 N° 7 de la Ley N° 18.101
Acción	Demanda Término de contrato de arriendo

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en la forma y en fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento e indemnización de perjuicios.

Sobre el fondo del asunto, La Corte Suprema decide desechar los argumentos propuestos para el capítulo destinado a la casación en la forma declarándola inadmisibile. Luego, respecto de la casación en la forma, desestima la argumentación planteada, ya que en la especie se logró probar que la arrendataria hizo abandono del inmueble de forma inesperada y que los daños que se argumentan si son tales, conforme fue acreditado en la instancia, cuestión fáctica que a la Corte no corresponde alterar.

Finalmente desestima la procedencia de la excepción de compensación porque a pesar de que el demandado pagó un saldo insoluto, este no puede ser compensado al respectivo monto que se le ha condenado a pagar por concepto de indemnización de perjuicios.

Hechos

Cuarto: Que los jueces tuvieron por acreditados los siguientes hechos:

1.- Con fecha 19 de noviembre de 2015, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Javiera Carrera Sur N°330, casa B, comuna de La Reina, vigente por el plazo de un año desde el 16 de noviembre de 2015, pactando una renta de arrendamiento mensual de \$ 600.000 y una multa de 0,5 Unidades de Fomento por cada día de retardo en el pago. Además, en las cláusulas décima y décimo sexta las partes dejaron constancia que la propiedad se entregó pintada por completo, con piso flotante nuevo en recibos, alfombra en los dormitorios y escalera, y que la arrendataria se comprometía a restituir el bien en el estado que lo recibió.

2.- La demandada sólo pagó las rentas devengadas hasta el mes de abril de 2016 y el día 30 de mayo de ese año abandonó el inmueble, adeudando la renta del mes de mayo y las cuentas de agua potable desde el mes de enero de 2016, por un total de \$ 474.300, sin perjuicio que con posterioridad transfirió la suma de \$ 134.585 a la corredora de propiedades a fin de atender a ese concepto.

3.- Cuando la arrendadora pudo ingresar al inmueble constató que el piso flotante, las alfombras y muros presentaban manchas de pintura blanca que fue arrojada sobre ellos, que la alfombra se encontraba rajada y el agua potable escurría por una llave abierta en el jardín, daños cuya reparación ascendió a la suma de \$ 2.510.900, sin que acreditase durante cuánto tiempo se vio impedida de utilizar la propiedad para su uso normal.

Sobre la base de tales antecedentes, se concluyó que la demandada incumplió diversas cláusulas del contrato de arrendamiento, por lo que se declaró su término y se le condenó al pago de la renta del mes de mayo, del saldo correspondiente al consumo de agua potable y a una indemnización de perjuicios equivalente al costo de la reparación de los daños causados menos el mes de garantía oportunamente pagado.

Cuestión jurídica

Décimo: Que, con apego a lo expuesto, parece pertinente tener en cuenta que sólo los jueces del fondo se encuentran facultados para determinar los hechos del litigio y que efectuada correctamente dicha labor, esto es, con sujeción a las denominadas normas reguladoras de la prueba atinentes al caso en estudio, se tornan inalterables para este tribunal de casación, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, sin que sea posible su revisión por la vía de la nulidad que se analiza, a menos que se denuncie y acredite el quebrantamiento de disposiciones de aquellas denominadas reguladoras de la prueba. En la especie se acusa la conculcación de los artículos 8, N° 7, de la Ley N° 18.101, y 1698 del Código Civil, por que no se habrían acreditado los presupuestos de la indemnización otorgada (...).

De lo anterior se desprende. ¿Corresponde a los ministros de la Corte determinar los presupuestos fácticos sobre los cuales se basan las infracciones denunciadas? ¿Es la prueba de los hechos una cuestión que deba ser resuelta por la Corte Suprema mediante el recurso de casación en la forma?

Decisión

Décimo: (...). Sin embargo, sobre la base de los antecedentes y razonamientos que se expresan en la sentencia impugnada, se dio por cumplida la carga de la demandante, quien probó que entregó el inmueble a la demandada en óptimas condiciones, que ésta se obligó a conservarlo, que cuando lo recuperó presentaba una serie de daños provocados y el costo de su reparación, dando por configurados cada uno de los presupuestos de la responsabilidad reclamada, lo que da cuenta de la correcta aplicación de la norma que distribuye las cargas probatorias entre las partes y de la que establece que la prueba debe ser ponderada conforme a las reglas de la sana crítica, por lo que, en esta parte, el recurso no es sino expresión de disconformidad con las conclusiones a las que arribaron los sentenciadores, lo que excede de los márgenes de este recurso de derecho estricto.

De este modo, desvirtuadas las vulneraciones al proceso de apreciación probatoria, esta Corte no puede modificar el sustrato fáctico de la decisión, lo que obsta a que la tesis de fondo planteada en el arbitrio pueda prosperar.

Undécimo: Que del mismo modo, la eventual infracción a los artículos 1655 y 1656 del Código Civil también debe ser desestimada porque, aún de existir el vicio cuestionado, carece de influencia en lo dispositivo del fallo, desde que de seguirse la interpretación propuesta en el arbitrio igualmente es posible arribar a la misma decisión que solicita invalidar, en cuanto a

descontar el monto correspondiente al mes de garantía de la suma correspondiente a los costos de reparación de los daños presentes en el inmuebles a la época de su restitución, lo que lleva a concluir que no se cumplen los requisitos de procedencia del recurso, que debe ser desestimado en esta etapa de tramitación por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Duodécimo: Que, por último, en lo relativo a la condena en costas, tratándose de una cuestión accesoria a la sentencia definitiva, que no forma parte de ella por exceder de la decisión sobre el asunto sometido al conocimiento del tribunal, no es materia del presente recurso, conforme lo dispuesto en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, que establece las resoluciones contra las cuales procede.

Lo anterior, lleva a concluir que el arbitrio debe ser desestimado, en esta etapa de tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Comentario de sentencia

La Corte Suprema, insiste que respecto del recurso de casación en la forma, no corresponde a esta calificar el sustrato fáctico del conflicto jurídico que se plantea. Debiendo intervenir en casos calificados, como lo es cuando lo reclamado es la infracción a las normas reguladoras de la prueba. Cuestión que en el caso no se alega infraccionado, no adoleciendo, por tanto, el vicio alegado como una infracción que pueda ingerir en lo dispositivo del fallo impugnado.

La Corte al mencionar en la sentencia que los presupuestos planteados en la instancia son inamovibles y que se pudo acreditar debidamente la procedencia de los hechos alegados en la demanda, estos son: Que la arrendataria abandonó en el inmueble, que al momento del contrato la casa no presentaba los daños con los que tuvo que lidiar la arrendadora.

Es correcto entonces, afirmar que frente a los hechos demostrados, la recurrente solo pretende una calificación distinta de los mismos y que para ello, corresponde alegar la vulneración de alguna de las normas reguladoras de la prueba, cuestión que en el capítulo de casación no se hizo latente.

Debemos concluir entonces que la Corte Suprema acierta una vez más, al rechazar este recurso de casación en la forma por los argumentos anteriormente mencionados.