

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Talca/ 1° Juzgado de Letras de Talca, 31 de enero de 2020

Importadora de ropa Hongsen Limitada con Guerra Rojas Willians Robinson

Rol N°	5279 – 2018
Recurso	Casación en la forma/Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	reglas de la lógica, valoración de la prueba, existencia de contrato
Normativa relevante	artículo 8 N°7, Ley N° 18.101
Acción	Término de arrendamiento, indemnización de perjuicios

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en la forma y fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Talca que revocó la sentencia del Primer Juzgado de Letras de Talca y, en su lugar, acogió la demanda y declaró resuelto en contrato de arrendamiento y condenó al demandado al pago de indemnización de perjuicios.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la presunta prescindencia de la norma reguladora de la prueba sobre las reglas de la sana crítica. Según el recurrente el tribunal entendió que él no había probado que puso término al contrato de arrendamiento, cuestión que, según su juicio, consta en autos de la prueba rendida y no objetada, como sí estimó el fallo de primera instancia. El recurrente analiza la sentencia impugnada a la luz de la sana crítica. La Corte concluye que la conclusión del recurrente deriva de su personal apreciación de los elementos de prueba, y no de una real infracción a las reglas de la sana crítica. Hubo voto en contra que fueron de opinión de acoger el recurso de casación en el fondo.

Hechos

Cuarto: Que para una acertada resolución del asunto, resulta necesario consignar los hechos que fueron establecidos por la sentencia impugnada, a saber:

- La existencia de un contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 20 de agosto de 2013 referido a los locales comerciales A y B, ubicados en 12 Oriente N°1060, de la ciudad de Talca, el cual fue firmado ante el Notario Público de Talca, don Arturo Castro Salgado, el cual comenzó a regir el 20 de septiembre de ese año. Dicho contrato se pactó por cinco años y la última actualización de la renta convenida, aumentó a contar del 01 febrero de 2014, a la suma de \$2.800.000 mensuales, pagadera del 20 al 25 de cada mes. Asimismo, las partes convinieron que la decisión de poner término al contrato se comunicaría mediante carta certificada a lo menos con un mes de anticipación a cada mensualidad;
- El demandado, ahora convertido en sociedad inmobiliaria EIRL, el 7 de marzo de 2017 celebró un nuevo contrato de arrendamiento sobre los mismos locales comerciales con un tercero, esto es, con la empresa Yongsheng Sociedad Comercial Limitada, con una renta mensual de 140 Unidades de Fomento, equivalente a la fecha de suscripción del contrato a \$3.707.900 mensuales;
- El demandado no solicitó el desahucio y restitución conforme dispone el artículo 3° de la ley 18.101, ni resultó acreditado que existiese alguna demanda de término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas. La sentencia entiende que la prueba rendida es insuficiente para demostrar que las partes consensualmente pusieron fin al contrato

celebrado en 2013, toda vez que la demandada aduce haber convenido en ello con el señor Jianlu Pan, en circunstancias que la administración y uso de la razón social correspondían a la actora, quien suscribió el contrato y se encontraba fuera del país a esa fecha. En ese contexto, le resta valor a la testimonial de la señora Morales Sepúlveda, por inexacta, y teniendo presente que se convino contractualmente que el pago de las rentas se haría los días 20 a 25 de cada mes, esto es, por mes vencido, estima creíble la versión de la actora en cuanto a que con posterioridad a su regreso al país el 8 de marzo de 2017 hubiera concurrido a pagar la renta del mes de febrero de 2017

Cuestión jurídica

Quinto: Que, como ha sostenido la jurisprudencia de esta Corte, los hechos establecidos por la judicatura del fondo resultan inamovibles y no pueden ser modificados en sede de casación, a menos que se denuncie y acredite la vulneración de las llamadas normas reguladoras de la prueba, que, en el caso de los asuntos que se rigen por la ley 18.101, que fija normas especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos, equivale a establecer que han sido transgredidas las reglas de la sana crítica, sistema conforme al cual se debe apreciar la prueba.

Decisión

Cuarto (DEBIERA SER EL SEXTO, error de la sentencia): Que, si bien las argumentaciones del recurrente plantean que la apreciación de la prueba efectuada por la sentencia impugnada contraviene las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, **lo cierto es que su examen permite advertir que tal conclusión deriva de su personal apreciación de los elementos de prueba, y no de una real infracción a las reglas de la sana crítica, como queda de manifiesto cuando para sostener la afectación de las reglas de la lógica, parte de la base de hechos que no se han dado por acreditados**, como es el traslado de los bienes del local a Hualañé, la forma de pago de la renta del mes de enero de 2017, y la existencia de finiquitos de los trabajadores de la actora al 31 de enero de 2017; o cuando intenta contradecir la apreciación de la sentencia en cuanto a la insuficiencia de la prueba testimonial y documental para establecer un acuerdo consensual de término anticipado del contrato, señalando que “la lógica indica que si se pagó el período que correspondía más los días proporcionales hasta el 31 de enero de 2017, era porque las partes estaban terminando el contrato de arrendamiento, de otra forma, insistimos, no se entiende el pago de los días proporcionales de enero, día 31 del mes, la cual se alega como fecha de terminación del contrato de arrendamiento”. **Si bien el recurrente intenta fundar una infracción al principio de identidad en una incorrecta interpretación del carácter consensual del contrato de arrendamiento, al exigírsele determinadas solemnidades para ponerle término, lo cierto es que la sentencia aprecia como insuficiente la prueba rendida para demostrar que las partes acordaron consensualmente su terminación anticipada. Valga recordar que la facultad de apreciación de la prueba es privativa de la magistratura que conoce de la controversia, la que efectuada con apego a las reglas de la sana crítica, no puede ser contradicha en función de la mera discrepancia de las partes litigantes**, no obstante su legítimo derecho a disentir de tal ponderación. En tal circunstancia, debe ser desestimada la infracción al artículo 8 N°7 de la ley 18.101.

VOTO EN CONTRA. Consideraciones:

1. Que examinada la sentencia se advierte que **infringe la regla lógica de la razón suficiente, en virtud de la cual todo juicio que se emita debe estar suficientemente fundamentado, esto es, debe bastarse a sí mismo, lo que exige un análisis racional de toda la prueba, que justifique la decisión que se adopta, lo que no se verifica en la especie.**

2. Que, en efecto, **el fallo impugnado establece que la prueba rendida es insuficiente para dar por acreditado que las partes convinieron consensualmente el término del arrendamiento, sin embargo, para llegar a esa conclusión, analiza únicamente la declaración de la testigo que habría presenciado el referido acuerdo, que estima inexacta y omite todo comentario sobre la restante prueba testimonial de la demandada, no obstante señalar que resulta “contradictoria entre sí”; tampoco hay examen o revisión de la documental, salvo la observación del contrato de arrendamiento, en relación a la cláusula que establece que la renta se paga por mes vencido, lo que aparentemente le sirve para dar credibilidad a la versión de la demandante en el sentido que intentó pagar la renta del mes de febrero, cuando llegó de un viaje, el día 8 de marzo de 2017, lo que descartaría cualquier acuerdo.**

Comentario

En este caso la recurrente alega que hubo vulneración a las normas reguladoras de la prueba, al existir infracción a las reglas de la lógica. A diferencia de otras sentencias donde se señala la vulneración pero sin definir en qué sentido, la recurrente sí intenta denunciar cómo es que fueron vulneradas. A pesar del intento, la Corte Suprema rechaza el recurso al apreciar que la vulneración que la recurrente alega tiene como base un hecho no fijado por los tribunales de fondo.

Interesante, sin embargo, resulta el voto en contra, quien considera que se infringe la regla lógica de la razón suficiente, en virtud de la cual todo juicio que se emite debe estar suficientemente fundamentado, es decir, bastarse a sí mismo, lo que existe un análisis racional de toda la prueba. El voto en contra señala que no existió profundo análisis sobre la prueba entregada por la recurrente salvo unos breves comentarios que señalaban que resulta “contradictoria entre sí”. Creo que a menos que fuera la contrariedad de la prueba obvia, siempre es necesario justificar el valor dado a la prueba.