

Santiago, quince de abril de dos mil veinticinco.

VISTO:

En este procedimiento de la Ley N°18.101, tramitado ante el Vigésimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, bajo el rol C-7.721-2022, caratulado “Daniela Leyton Reyes y otros / Nogueira Ferrada y otros”, por sentencia de once de enero de dos mil veintitrés el tribunal de primera instancia rechazó tanto la demanda principal de terminación del contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, e indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante, como la acción subsidiaria de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

La actora apeló y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por determinación de treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés revocó lo decidido por el *a quo* y, en su lugar, acogió la demanda subsidiaria, sin costas, ordenando pagar las sumas que señala, más reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley del ramo.

En contra de esta última resolución, el demandado don Vicente Portales Donoso, dedujo los recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, el recurrente denuncia, en su recurso de nulidad formal que, en el fallo impugnado, los sentenciadores han incurrido en la causal prevista en el artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, es decir, haber sido dada *ultra petita*, esto es, otorgando más de lo pedido por las partes o extendiéndola a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, ello, al acogerse la demanda subsidiaria y condenarlos a pagar intereses y reajustes, según lo previsto en el artículo 21 de la ley del ramo, los cuales no fueron demandados, al exigirse aquellos respecto de la demanda principal, correspondiente a una acción diversa e independiente de esta.

Para lo anterior, analiza las peticiones concretas formuladas en el libelo, que dan sustento al vicio que denuncia y hace presente que la sentencia tiene otros vicios, que no reclama, por la limitación contemplada en el inciso segundo del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, pese a lo cual expresa que el fallo no estableció cuál era el estándar de conducta exigible, aplicado a los demandados, siendo ello el núcleo de la disputa, porque los hechos no fueron controvertidos mayormente.

Añade que la sentencia se basó en la cotización presentada por la parte contraria, que no fue objetada, pero nada dijo de los documentos por ellos presentados, en el folio 38 y en el folio 17 de segunda instancia, donde repararon en el valor probatorio de esa cotización y el testimonio de quien la elaboró,



expresando que no objetaron en su momento aquel instrumento, porque no pretendían alegar su falta de integridad o autenticidad.

Por otra parte, señala que nada se dijo, en cuanto a sus alegaciones de “enriquecimiento sin causa”, además de existir saldos anteriores en las cuentas de gas, electricidad y agua, las cuales no fueron revisadas.

Solicita, en concreto, que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, corrigiendo el vicio denunciado, con costas en caso de oposición.

SEGUNDO: Que, para el análisis de la causal de nulidad alegada, conviene dejar consignado que el N°4 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil estatuye la *ultra petita* como uno de los vicios formales que pueden afectar a una sentencia y que puede traer aparejada la nulidad de ésta.

El citado defecto contempla dos formas de materialización; la primera consiste en otorgar más de lo pedido, situación que constituye propiamente *ultra petita*, mientras que la segunda se produce al extenderse el fallo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, hipótesis que se ha denominado *extra petita*.

Para un adecuado análisis, lo anterior debe necesariamente relacionarse con lo prescrito en el artículo 160 del Código antes citado, de acuerdo con el cual las sentencias se pronunciarán conforme al mérito del proceso y no podrán extenderse a puntos que no hayan sido sometidos, expresamente, a juicio por las partes, salvo en cuanto las leyes manden o permitan a los tribunales proceder de oficio.

Por consiguiente, el vicio formal en mención se verifica cuando la sentencia excede las pretensiones de las partes, expuestas en los escritos de discusión, por medio de los cuales se fija la competencia del Tribunal o, cuando se emite pronunciamiento en relación con materias que no fueron sometidas a su decisión, vulnerándose de ese modo uno de los principios rectores de la actividad procesal, cual es el de la congruencia.

TERCERO: Que, el referido principio de la congruencia busca vincular a las partes y al juez al debate y, por tanto, enlaza la pretensión, la oposición, la prueba, la sentencia y los recursos, además de cautelar la conformidad que debe existir entre todos los actos del procedimiento, que componen el proceso.

Cabe señalar que, si bien el órgano jurisdiccional no queda circunscrito a los razonamientos jurídicos expresados por las partes, ello no aminora la exigencia según la cual el derecho aplicable debe enlazarse tanto a las acciones y excepciones como a las alegaciones y defensas que las partes han sostenido en el pleito, evitando que se produzca un desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones.



CUARTO: Que, asentado lo anterior, procede analizar si se ha configurado el vicio de *ultra petita* que alega la recurrente y si efectivamente la sentencia impugnada se ha extendido a puntos que no fueron sometidos a la decisión del tribunal.

QUINTO: Que, para decidir sobre la procedencia de esta causal de casación formal, se deben tener en consideración -en términos generales- los siguientes antecedentes del proceso:

a) El día 1 de agosto de 2022 Juan Francisco, Alexandra, Daniel y Gabriela, todos Reyes Golborne, Daniela y Martina Leyton Reyes e Ingrid Golborne Riveros, demandaron, en cuanto interesa al recurso y en subsidio de una acción por término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnizaciones de perjuicios, a Vicente Portales Donoso y Florencia María Nogueira Ferrada, reclamando una indemnización de perjuicios por incumplimiento del referido contrato.

En cuanto a los hechos, señalan ser los herederos del dueño y arrendador del inmueble materia del contrato de arrendamiento, suscrito el 1 de julio de 2020, respecto del bien ubicado en calle Vaticano N°4378, departamento 31, Las Condes, por una renta mensual de \$480.000, con una duración de 12 meses y renovaciones automáticas y sucesivas, a menos que se enviara una carta certificada informando lo contrario, con seis meses de antelación, lo que no ha ocurrido.

Expresan que si bien en un principio no tuvieron problemas con los arrendatarios, el 23 de octubre de 2021, a partir del actuar negligente de los demandados, se inició un incendio en el departamento arrendado, en una habitación contigua a la principal, que destruyó completamente su interior, dejándolo inhabitable y que después de un largo periodo, el demandado los contactó e intentó poner fin al contrato, aludiendo al mal estado del bien, que impedía su uso, sin intentar remediar el daño causado por su actuar negligente.

Indican que, al momento de dejar el bien, los demandados no ofrecieron resarcir los perjuicios, tampoco hicieron pago alguno por el contrato, gastos comunes o servicios y que si bien el artículo 1950 del Código Civil establece que el contrato de arriendo termina por la destrucción de la cosa arrendada, en este caso, ello sólo aplica al interior del departamento, destrucción que proviene de su actuar negligente y descuidado.

Alegan un incumplimiento contractual y consideran que se dan los requisitos para ello, reclamando los perjuicios ocasionados al departamento, de acuerdo a la cláusula novena del contrato y a la obligación de los arrendatarios, de mantener en buen estado de conservación la cosa arrendada, además de lo previsto en la cláusula décima y al incendio ocurrido, que dejó inhabitable el inmueble, para lo



cual citan el informe de Bomberos, de 4 de diciembre de 2021, solicitado por el Ministerio Público, que da cuenta que el origen del fuego se debió a la sobrecarga de una batería de un scooter, de los demandados, que estaba conectado a la electricidad por un periodo indeterminado de tiempo, sin control. Aluden a la “declaración espontánea” de Florencia Nogueira Ferrada, que relacionó el siniestro con el scooter, porque era lo único fuera de lo acostumbrado que estaba conectado; consideran negligente el actuar de los demandados, que salieron a comprar. Expresa que el informe también se refiere a las recomendaciones de manuales, relativas a que el enchufe no puede dejarse enchufado por largos periodos, siendo esa la causa del incendio.

Invocan además la cláusula undécima del contrato, en la cual se estableció que la arrendadora no respondería por los perjuicios sufridos por los arrendatarios, originados en caso de incendios, entre otros.

Señalan que, del daño, dan cuenta las innumerables fotografías que acompañan a su demanda, tanto las que dan cuenta del buen estado en que fue entregado el departamento, como aquellas que muestran los daños producidos por el incendio negligentemente causado por los arrendatarios, lo que se ve agravado por el actuar posterior de ellos, quienes sin intentar remediar en modo alguno el daño generado, acusaron al abandonar la propiedad la existencia de condiciones adversas, generadas por ellos mismos, como una excusa para no dar cumplimiento a sus obligaciones contractuales, actuar negligente y dañoso, siendo evidente su incumplimiento contractual, que no se ha corregido, desde la ocurrencia del hecho dañoso, por lo cual, a la fecha, los arrendatarios no han ofrecido resarcir los perjuicios causados, ni han realizado pago alguno por concepto de la relación contractual que los ligó, ni por conceptos de gastos comunes ni servicios contratados.

Estiman los actores que dieron íntegro cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 1924 del Código Civil, cuestión que no se verifica en el caso de los arrendatarios, incumpléndose además lo previsto en el artículo 1941 del citado cuerpo legal, que establece que el arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa sino de la de su familia, huéspedes y dependientes, siendo, la gravedad de los incumplimientos, palmaria.

Por lo expresado y como consecuencia del actuar negligente de los demandados, reclaman los daños generados a partir del incendio y destrucción del interior de la propiedad, ascendentes a la suma de \$31.005.281, puesto que no han devuelto la propiedad en las mismas condiciones en que ella les fue entregada y volverla a ese estado, que tiene ese costo, el cual significa una disminución patrimonial de los actores, lo que reclaman como daño emergente.



Piden también, como lucro cesante, que se traduce en todas las rentas mensuales que no han podido percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite, además de la evidente pérdida de sus legítimos derechos por concepto de rentas que no han obtenido por el arrendamiento de la propiedad incendiada, ya que a raíz del incendio, no volvieron a arrendar la propiedad ni menos a percibir sus frutos civiles, dejaron de percibir arriendos a los que tenían derecho si el departamento se les hubiera entregado en buen estado, daño que asciende a \$4.370.976 más los reajustes convenidos y los intereses corrientes para operaciones no reajustables que se devenguen desde cada vencimiento hasta que se produzca el pago efectivo, además de los gastos comunes y servicios adeudados por \$1.048.756; finalmente piden que se les condene a pagar \$1.580.007, por la pérdida de ingresos durante el tiempo de reparación del inmueble, esto es, tres meses, a razón de \$526.669 mensuales, más las costas del juicio.

b) Al celebrarse la audiencia de contestación, conciliación y prueba, el demandado don Vicente Portales Donoso pidió el rechazo de las demandas, reconociendo el hecho del incendio, que generó graves daños, tanto para los actores, como para ellos, no iniciándose aquel por negligencia ni causas imputables a ellos, al usarse y cargarse el scooter según sus especificaciones técnicas, en tiempo y forma. Indican que tampoco abandonaron el departamento, sino que lo restituyeron en el estado en el que estaba, luego de terminar el contrato por una causa legal, esto es, el mal estado del bien, inutilizable para fines habitacionales, lo que se comunicó por email y whatsapp, sin objeciones.

Expresa que el incendio se produjo por causas ajenas a ellos, quienes sufrieron mucho, al perder todas sus cosas y a su perrita, estimando que las pérdidas le corresponden a los actores, quienes como propietarios deben contratar seguros contra incendio.

Da cuenta que el 23 de octubre de 2021, día del incendio, salieron a las 13:30 horas al cumpleaños de un amigo, dejando a su perrita en el departamento y que luego, a las 17:23 horas, cuando volvían, recibieron el mensaje de una vecina acerca del incendio, llegando a los minutos, mientras que bomberos ya estaban ahí, pese a lo cual el fuego consumió todo, y su perrita, agonizante, murió después, en la urgencia.

A continuación, se refiere a los informes de Bomberos y de Labocar, ambos recibidos por el Ministerio Público, a raíz del proceso penal, en el que finalmente se decidió “no iniciar investigación”, por lo cual, se consideró que los hechos no eran constitutivos de delito.



Se les imputa un incumplimiento contractual, a lo dispuesto en la cláusula novena, por no mantener o restituir el bien en buen estado, considerando que aquello es un error, porque fueron arrendatarios diligentes y porque el incendio se debe a causas externas y fortuitas siendo, un potencial responsable, Falabella, lugar donde adquirieron el scooter. Indica que se descartó la existencia de sustancias peligrosas, tampoco había residuos de líquidos inflamables, mientras que el scooter no era previsiblemente peligroso y, por ende, su carga dentro del departamento no era un acto negligente, porque además el aparato era prácticamente nuevo, con menos de un año de uso, no requería mantenciones y que se dejó cargando por menos de 4 horas (aun cuando las especificaciones se refieren de 4 a 6 horas)

Concluye que el incendio fue fortuito y que el riesgo es del dueño, quien debió contar con seguro, existiendo así una ausencia de conducta culpable imputable a ellos, por lo que no pueden ser considerados como responsables.

Invoca además la cláusula undécima del contrato, que específicamente establece que un incendio es un supuesto de caso fortuito, exonerando de responsabilidad al arrendador, por los daños que se puedan producir, lo que también debiera aplicarse a su respecto, además de invocar el artículo 36 de la Ley de Copropiedad, que exigía a los actores contar con seguro para esos fines.

Además, hace presente que no abandonó el departamento, sino que se entregó, luego de terminar el contrato por una causa legal, es decir, el incendio, lo que hizo que el bien no sirviera para el fin por el cual fue contratado, al quedar inhabitable, lo que la contraria reconoce.

Añade que lo que la contraria cobra por servicios es excesivo, sobre todo si nadie está consumiendo servicio alguno.

c) La sentencia de primer grado, de 11 de enero de 2023, rechazó la demanda principal y la subsidiaria.

d) Habiendo apelado la actora de aquel fallo, una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, por decisión de 31 de octubre de 2023, revocó la sentencia y acogió la demanda subsidiaria, sin costas, otorgando \$31.005.281 por reparaciones derivadas del incendio; \$1.048.756 por cuentas de servicios básicos impagas; \$4.370.976 por rentas hasta el cumplimiento de la anualidad; todo lo anterior más reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley N°18.101.

SEXTO: Que, la sentencia recurrida, para revocar y acoger la acción subsidiaria, en los términos ya reseñados, otorgó, respecto de todos los montos concedidos, los reajustes e intereses contemplados en el artículo 21 de la ley del ramo.



SÉPTIMO: Que, como se ha expresado, al demandar subsidiariamente, los actores pidieron diversos conceptos, a saber: a) \$31.005.281 por los daños generados a partir del incendio y destrucción del interior de la propiedad, como daño emergente; b) \$4.370.976, como lucro cesante, por las rentas mensuales que no pudieron percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite, *más los reajustes convenidos y los intereses corrientes para operaciones no reajustables* que se devenguen desde cada vencimiento hasta que se produzca el pago efectivo; c) \$1.048.756, correspondiente a los gastos comunes y servicios adeudados, como lucro cesante; y d) \$1.580.007, por la pérdida de ingresos durante el tiempo de reparación del inmueble, esto es, tres meses, a razón de \$526.669 mensuales, por el mismo concepto anterior, además de las costas del juicio.

La sentencia recurrida otorgó las peticiones contempladas en las letras a), b) y c), pero además otorgó, respecto de todos los montos entregados, *los intereses y reajustes legales en la forma que señala el artículo 21 de la ley 18.101*, aun cuando estos fueron solicitados únicamente en el punto b).

OCTAVO: Que, como es posible advertir de lo antes expresado, al resolver del modo en que se hizo, los sentenciadores se apartaron de lo reclamado en la demanda, puesto que los referidos reajustes e intereses sólo se invocaron a propósito del lucro cesante generado a partir de las rentas mensuales que no pudieron percibir, ante la imposibilidad de arrendar a terceros el inmueble sub lite.

NOVENO: Que, por su parte, el señalado artículo 21 de la Ley N°18.101 dispone que: *“En caso de mora, los pagos o devoluciones que deban hacerse entre las partes de todo contrato de arriendo, regido o no por esta ley, se efectuarán reajustados en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se hagan.*

Cuando se deban intereses, se calculará sobre la suma primitivamente adeudada, más el reajuste de que trata el inciso anterior.”

De la lectura de la norma citada, fluye que la misma se refiere a los pagos o devoluciones realizados entre las partes de un contrato de arriendo, que estén en mora.

Por su parte, los conceptos otorgados en la sentencia recurrida son todos relativos a indemnizaciones de perjuicios, producidos por un incumplimiento de contrato diverso al no pago de las rentas pendientes, habiéndose descartado en forma previa la hipótesis de la demanda principal, justamente fundada en la terminación de aquel contrato por el no pago de las rentas, con lo cual se desechó



esa alegación, debiendo considerarse entonces, para todos los efectos jurídicos que procedan, ya terminado aquel contrato al destruirse la cosa arrendada.

En consecuencia, la figura establecida en el citado artículo 21 de la ley del ramo no era procedente, al no configurarse en la especie la hipótesis prevista en él, referida a pagos o devoluciones de rentas, puesto que aquel contrato ya había terminado, previamente y por una causal diversa.

Por ende, al no haberse solicitado los reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley N°18.101, los que, en todo caso, no eran pertinentes, al no responder a la hipótesis legal para su concurrencia, aquellos no debieron ser otorgados, como erróneamente se hizo, en el fallo recurrido.

DÉCIMO: Que, atento lo expuesto en las motivaciones que anteceden, el fallo que se reprocha ha incurrido en la causal de casación en la forma prevista en el artículo 768 N°4 del Código de Procedimiento Civil, esto es, en haber sido dada *ultra petita*, por extender su decisión más allá de lo sometido a la resolución del Tribunal, al declarar que las prestaciones otorgadas debían serlo más los reajustes e intereses contemplados en el artículo 21 de la Ley N°18.101.

En consecuencia, los sentenciadores han actuado fuera del ámbito de las atribuciones que les son propias, al extenderse a puntos no sometidos a su decisión.

UNDÉCIMO: Que, el vicio denunciado en el recurso le ha causado, evidentemente, un perjuicio a la parte recurrente y que solo resulta reparable con la invalidación de la sentencia impugnada, por lo que ha de darse lugar al recurso, declarándose que se deja sin efecto la sentencia impugnada.

Por las consideraciones expuestas y atendido lo dispuesto en los artículos 764, 768 N°4 y 786 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en la forma deducido por los abogados señores Nicolás Zisis Banz y Gerardo Otero Vial, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago, el treinta y uno de octubre de dos mil veintitrés, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

En razón de lo antes resuelto, téngase **por no interpuesto** el recurso de casación en el fondo, deducido por la misma parte, en el primer otrosí de su presentación del folio 30, en contra del antedicho pronunciamiento.

Regístrese.

Redacción a cargo de la ministra señora Repetto García.

Rol N° 248.533-2023.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M.



WZUXXTDWWGZ

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

