

#### JURISPRUDENCIA:

"Que la causal de casación esgrimida por el impugnante, basada en el artículo 768 N° 5 en relación con los numerales 4, 5 y 6 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, no podrá prosperar, pues si bien la sentencia eliminó los fundamentos dados por el tribunal de primer grado para rechazar la excepción del artículo 464 n° 7 del Código de Procedimiento Civil, quien recurre no tiene la calidad de parte agraviada por esta omisión. En efecto, conforme lo dispuesto en el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil "el recurso debe interponerse por la parte agraviada ante el tribunal que haya pronunciado la sentencia...", y esta norma no hace más que admitir uno de los elementos esenciales de toda impugnación procesal, vale decir, que sólo están habilitados para deducir un recurso aquellos que han sufrido un perjuicio, situación en la que no se encuentra el demandado como se dirá a continuación." (Corte Suprema, considerando 2º).

"Que de lo obrado en autos se advierte que el actor notificó el protesto de los cheques en que se funda la presente ejecución a través de la gestión preparatoria correspondiente, sin que conste en ella que el obligado al pago haya opuesto tacha de falsedad a su firma o consignado fondos para su pago, de manera que conforme lo dispone el artículo 434 n° 4 del Código de Procedimiento Civil los aludidos instrumentos deben reputarse reconocidos y, en consecuencia, gozan de la fuerza ejecutiva necesaria para perseguir su cobro por esta vía. Asimismo no existe prueba alguna en relación a la falta de liquidez de la deuda, que ella se encuentre sujeta a un plazo o condición, o que se encuentre prescrita, de manera que los títulos ejecutivos cumplen con los requisitos que la ley exige para que proceda la ejecución.

La falta de causa de los mismos, que constituye el fundamento de la excepción opuesta, no guarda relación con la defensa invocada, de modo que la omisión en que se sustenta la causal de nulidad formal no le causa perjuicio alguno al recurrente, dado que de todas formas esta Corte habría llegado a la misma decisión, más aún si se considera que la falta de requisitos para que el título ejecutivo tenga fuerza ejecutiva no fue objeto del recurso de casación en el fondo y que, a mayor abundamiento, el propio impugnante al solicitar que se invalide el fallo expresa que se debe dictar sentencia de reemplazo que confirme el fallo de primer grado, el que había desestimado la defensa en estudio." (Corte Suprema, considerando 5º).

"Que de lo antes expresado resulta que si bien el ejecutado restituyó la propiedad a la actora, aquello aconteció antes del plazo fijado por las partes para la extinción del contrato, de manera que la restitución a que alude el demandado como fundamento de su defensa no lo libera de su obligación de pagar las rentas hasta el 5 de julio de 2013.

En la especie no consta que las partes hayan resciliado de común acuerdo el aludido contrato, o que éste se hubiere desahuciado por sentencia judicial, de manera que la obligación de pago de los cheques correspondiente a las rentas de los meses de febrero a julio de 2013, que constituyen los títulos que sirven de fundamento a la presente ejecución, no se extinguió y, por el contrario, ella es plenamente exigible al tenor de lo que expresamente prescribe el artículo 1955 del Código Civil." (Corte Suprema, considerando 12º).

"Que, por otro lado, la doctrina considera que los títulos de créditos, cheques, letras de cambio y pagarés constituyen actos abstractos o títulos incausados en la medida que comiencen a circular en el tráfico mercantil. A contrario sensu, no adquirirán tal carácter en el evento en tales títulos no circulen, como ocurre en autos.

En este orden de ideas, los títulos ejecutivos que sirven de fundamento para la presente acción no revisten el carácter de abstractos o incausados, pero sí dan cuenta de una obligación válida y plenamente exigible, por cuanto del análisis del contrato que les sirve de causa se desprende que el arrendatario se encontraba obligado al pago de las rentas por todo el período estipulado para la vigencia del contrato de arrendamiento. En consecuencia, tal como se ha venido analizando, si bien el demandado restituyó la propiedad, no lo hizo con las formalidades legales ni al tiempo de su vencimiento, de manera que el derecho del arrendador de percibir las rentas no expiró." (Corte Suprema, considerando 13º).

"Que, entonces, si bien los jueces del fondo incurrieron en un error al estimar que los cheques objeto del presente juicio constituían documentos incausados, sin vida propia, la decisión de rechazar la excepción de nulidad contenida en el artículo 464 n° 14 del Código de Procedimiento Civil no podría ser modificada en esta sede de casación, de lo que se concluye que el recurrente no reviste el carácter de agraviado en los términos que prescribe el artículo 771 de la compilación procesal del ramo, pues para ello no basta que el fallo contenga decisiones adversas, sino que es preciso que éstas lo sean para quien postula la casación, generando en él un interés actual comprometido y es evidente que éste se encuentra ausente tratándose de la parte demandada respecto de quien viene rechazada la excepción de nulidad porque en la especie no se configuran los presupuestos de procedencia de la misma, dado que la obligación de pago de las rentas que el impugnante estima extinguidas es plenamente válida y exigible.

Dicho con otras palabras, aun en el evento de haberse producido los errores de derecho que denuncia el recurrente, esto es, que los sentenciadores desconocieron la causa de los cheques sub lite en relación con el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes, específicamente, que tras haberse restituido la propiedad se extinguió la obligación de pagar las rentas correspondientes a los meses de febrero a julio de 2013, del mismo modo no resulta legitimado para deducir el presente recurso, ya que la excepción de nulidad debe ser igualmente rechazada. En efecto, la devolución de la cosa arrendada se efectuó antes del término estipulado para el término del contrato, circunstancia que obliga al arrendatario-ejecutado al pago de las rentas hasta el término pactado de común acuerdo." (Corte Suprema, considerando 15º).

MINISTROS:

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., y Sr. Juan Fuentes B.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Santiago, veintidós de enero de dos mil dieciséis.

VISTOS:

Se reproduce la sentencia apelada de fecha siete de julio de dos mil quince escrita a fojas 242 y siguientes, con excepción de los considerandos 16º a 20º, que se eliminan; y se tiene en su lugar presente:

PRIMERO: Que, con fecha 10 de marzo de 2014 fue interpuesta la demanda de autos promoviéndose una acción ejecutiva de cobro de pesos.

SEGUNDO: Que, el título ejecutivo fundante de la acción corresponde a seis, (6) cheques girados por don Cristián Andrés Sanhueza Muñoz, en forma nominativa y cruzados a favor de doña Gloria Ana Valenzuela Aránguiz.

TERCERO: Que, presentados los referidos documentos a cobro en la fecha pertinente, éstos no fueron pagados por haberle dado el girador orden de no pago de los mismos "por robo".

CUARTO: Que, atendido lo expuesto, con fecha 13 de enero de 2014 se inició ante el Duodécimo Juzgado Civil de Santiago, la preparación de la vía ejecutiva mediante la notificación judicial de los protestos de los cheques.

QUINTO: Que, con fecha veintitrés de enero de dos mil catorce la Ministra de Fe señora Myriam Manríquez De la Fuente efectuó la notificación ordenada por el tribunal, estampando en autos a fojas 29 la certificación de haber efectuado tal diligencia.

SEXTO. Que, transcurridos los plazos que la ley le otorga al notificado del protesto de cheques, éste no tachó de falsa su firma ni consignó fondos para responder del capital de los documentos, ni sus intereses ni costas., quedando en consecuencia preparada la vía ejecutiva.

SÉPTIMO: Que, como es ampliamente reconocido por la jurisprudencia y la doctrina, los cheques son instrumentos de pago que no requieren que se exprese ni se los vincule a una causa que les haya dado origen. De esta manera, basar una excepción de nulidad en la ineficacia de un contrato de arrendamiento celebrado por las partes, resulta del todo improcedente pues los cheques como documentos incausados tienen vida propia.

OCTAVO: Que, por otra parte, llama la atención que el no pago de los documentos bancarios se haya debido a la instrucción que el girador de los cheques dio al banco librado señalándole que éstos "habían sido robados" en circunstancia que, de los documentos acompañados en autos, se aprecia que fue el propio demandado el que entregó a la demandante los cheques materia de autos.

Por lo anteriormente expuesto, y lo que disponen los artículos 186 y siguientes de autos, se revoca la sentencia de fecha siete de julio de dos mil quince en aquella parte, (Resolutivo I), que acoge la excepción de nulidad de la obligación, y, en su lugar se declara que dicha excepción queda rechazada en todas sus partes, con costas, debiendo en consecuencia seguirse adelante con la ejecución como en derecho corresponde.-

Redacción del abogado integrante señor Cruchaga.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 10.070-2015.-

Dictada por la Quinta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago presidida por la Ministro señora María Rosa Kittsteiner Gentile e integrada por la Fiscal Judicial señora Clara Carrasco Andonje y por el Abogado Integrante señor Ángel Cruchaga Gandarillas.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, veintisiete de julio de dos mil dieciséis.

VISTOS:

En estos autos Rol N° 641-2014, seguidos ante el Duodécimo Juzgado Civil de Santiago, juicio ejecutivo, caratulado "Valenzuela Aránguiz Gloria Ana con Sanhueza Muñoz Cristián Andrés", la señora juez de dicho tribunal, mediante sentencia de fecha siete de julio de dos mil quince, rolante a fojas 216 y siguientes, acogió la excepción de nulidad y rechazó las excepciones de los números 7 y 13 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, con costas.

Impugnada dicha sentencia por la demandante, mediante recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago, el tribunal de alzada, por sentencia de fecha veintidós de enero de dos mil dieciséis, escrita a fojas 297 y siguiente, revocó el fallo impugnado en aquella parte que acoge la excepción de nulidad de la obligación y, en su lugar, declara que ella queda rechazada en todas sus partes y ordena seguir adelante con la ejecución como en derecho corresponde, con costas.

En contra de este fallo, el demandado interpuso recursos de casación en la forma y en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el libelo de nulidad formal se sustenta en la causal prevista en el numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil en relación con el artículo 170 números 4, 5 y 6 del mismo cuerpo legal.

Expone que el fallo impugnado, al eliminar los motivos 16° a 20° de la sentencia de primer grado, prescindió de las consideraciones fácticas y jurídicas que servían de sustento para rechazar la excepción contenida en el artículo 464 n° 7 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que el tribunal de alzada no se hizo cargo de la aludida defensa, quedando ella desestimada sin dar el sentenciador las razones de hecho y de derecho para tal decisión.

Añade que en la especie no existe referencia legal para sustentar el rechazo de la excepción del n° 7 del artículo antes citado, de forma tal que la sentencia recurrida, en este punto, no resulta autosuficiente, ni se basta a sí misma para dar una adecuada resolución sobre dicha alegación.

Finaliza recalcando que de lo expuesto fluye que el fallo adolece de vicios o defectos manifiestos, pues no contiene consideraciones de hecho y de derecho que le sirvan de sustento, defecto que ha influido de manera sustantiva en lo dispositivo del mismo, indicando que haberse procedido debidamente, la Corte de Apelaciones de Santiago habría confirmado el fallo de primer grado.

SEGUNDO: Que la causal de casación esgrimida por el impugnante, basada en el artículo 768 N° 5 en relación con los numerales 4, 5 y 6 del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, no podrá prosperar, pues si bien la sentencia eliminó los fundamentos dados por el tribunal de primer grado para rechazar la excepción del artículo 464 n° 7 del Código de Procedimiento Civil, quien recurre no tiene la calidad de parte agraviada por esta omisión. En efecto, conforme lo dispuesto en el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil "el recurso debe interponerse por la parte agraviada ante el tribunal que haya pronunciado la sentencia...", y esta norma no hace más que

admitir uno de los elementos esenciales de toda impugnación procesal, vale decir, que sólo están habilitados para deducir un recurso aquellos que han sufrido un perjuicio, situación en la que no se encuentra el demandado como se dirá a continuación.

TERCERO: Que el ejecutado fundó la excepción de falta de requisitos para que el título tenga fuerza ejecutiva en la inexistencia de la obligación presentada a cobro por falta de causa, toda vez que los cheques que la actora pretendería cobrar en autos tienen su origen en un contrato de arrendamiento que fue resciliado de común acuerdo por las partes en el mes de noviembre de 2012. Alega que no obstante haberse dado término al aludido contrato, la demandante presentó a cobro documentos que se habían entregado para el pago de las respectivas rentas, que correspondían a las de los meses de febrero a julio de 2013, a sabiendas de que el arriendo había cesado, lo que conllevaría a su juicio a concluir que el pago de tales títulos carece de causa.

Al contestar el traslado de la excepción opuesta, la actora solicitó su rechazo indicando que las partes no convinieron en poner término al contrato de arriendo celebrado entre ellas, sino que fue el ejecutado quien abandonó el inmueble antes de que transcurriera el año de vigencia que se había pactado para su duración.

CUARTO: Que el tribunal de primer grado resolvió desestimar la defensa opuesta, reflexionando para ello que "la falta de causa de los documentos que sirven de título para el libelo ejecutorio -previa gestión preparatoria de la vía ejecutiva- invocada como antecedente de la presente excepción, no constituye el fundamento idóneo para ser sustento de la misma".

Si bien el razonamiento antes reseñado, contenido en la motivación 16° de la sentencia de primer grado, fue eliminado por el tribunal de alzada, la decisión a que podría arribar esta Corte en el evento de dictar una sentencia de reemplazo sería la misma, toda vez que la excepción de falta de requisitos para que el título tenga fuerza ejecutiva sólo es procedente cuando el título no reúne todas las condiciones consagradas por la ley para que se le considere como ejecutivo, o porque la deuda no es líquida o no es actualmente exigible, lo que en la especie no ocurre.

QUINTO: Que de lo obrado en autos se advierte que el actor notificó el protesto de los cheques en que se funda la presente ejecución a través de la gestión preparatoria correspondiente, sin que conste en ella que el obligado al pago haya opuesto tacha de falsedad a su firma o consignado fondos para su pago, de manera que conforme lo dispone el artículo 434 n° 4 del Código de Procedimiento Civil los aludidos instrumentos deben reputarse reconocidos y, en consecuencia, gozan de la fuerza ejecutiva necesaria para perseguir su cobro por esta vía. Asimismo no existe prueba alguna en relación a la falta de liquidez de la deuda, que ella se encuentre sujeta a un plazo o condición, o que se encuentre prescrita, de manera que los títulos ejecutivos cumplen con los requisitos que la ley exige para que proceda la ejecución.

La falta de causa de los mismos, que constituye el fundamento de la excepción opuesta, no guarda relación con la defensa invocada, de modo que la omisión en que se sustenta la causal de nulidad formal no le causa perjuicio alguno al recurrente, dado que de todas formas esta Corte habría llegado a la misma decisión, más aún si se considera que la falta de requisitos para que el título ejecutivo tenga fuerza ejecutiva no fue objeto del recurso de casación en el fondo y que, a mayor abundamiento, el propio impugnante al solicitar que se invalide el fallo expresa que se debe

dictar sentencia de reemplazo que confirme el fallo de primer grado, el que había desestimado la defensa en estudio.

#### EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO.

SEXO: Que, por medio de este libelo, la parte demandada atribuye a la sentencia que impugna diversos errores de derecho que necesariamente conducirían a su invalidación, al haberse infringido los artículos 12 y 28 de la Ley N° 18.092 y 4° de la Ley N° 18.101.

Alega que la presente controversia radicaba en determinar si resultaba ajustado o no a derecho el cobro de ciertos documentos que tenían su origen en un contrato que se ejecutó parcialmente, explicando que el contrato de arriendo celebrado entre las partes de este juicio fue dejado sin efecto por mutuo disenso, en una fecha previa al vencimiento del primero de los títulos en que se funda la presente acción.

Sostiene que una vez extinguida la obligación que dio origen al título, no puede el acreedor dirigirse contra el deudor para perseguir su pago, toda vez que la obligación ha dejado de existir al haber cesado la causa que lo originó. En consecuencia, afirma que los cheques presentados a cobro, que fueron entregados en virtud de un contrato de arrendamiento resciliado de común acuerdo por las partes, carecen de causa en tanto dan cuenta de obligaciones que a la fecha de su cobro devinieron en inexistentes.

Reclama que el error de derecho consistió en haberles atribuido el carácter de autónomos o abstractos, arguyendo que este razonamiento no sólo atenta contra norma expresa, sino además contra un principio general de nuestro ordenamiento jurídico, cual es el del enriquecimiento sin causa real y lícita. Insiste en que la abstracción del título tiene su fundamento y razón de ser en la facilitación del tráfico libre del documento y la buena fe de los terceros poseedores que intervienen en su circulación y, por ende, en el supuesto de no haber circulado, como ocurre en la especie, resulta perfectamente posible que el demandado oponga al ejecutante excepciones derivadas de sus relaciones personales.

SÉPTIMO: Que para una acertada resolución del recurso resulta conveniente dejar constancia de los siguientes antecedentes del proceso:

a.- La abogada Catalina Matus de la Parra Yelincic, en representación de Gloria Ana Valenzuela Aránguiz, dedujo demanda ejecutiva en contra de Cristián Andrés Sanhueza Muñoz solicitando despachar mandamiento de ejecución y embargo en contra del demandado por la suma de \$3.540.000, más los reajustes, intereses y costas, ordenando seguir adelante con la ejecución hasta hacer entero y cumplido pago de las sumas adeudadas.

Señala que el ejecutado giró a favor de su representada 6 cheques, por la suma de \$590.000 cada uno, fechados los días 5 de los meses de febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2013, en contra de la cuenta corriente N° 160-11316-04 del Banco de Chile. Añade que estos documentos fueron presentados a cobro y protestados por "orden de no pago por robo", cuestión que en nada se condice con la realidad, por cuanto éstos tienen como antecedente un contrato de arriendo celebrado con fecha 25 de julio de 2012 entre las mismas partes, en virtud del cual el demandado se obligó por concepto de **renta** de arrendamiento al pago de la suma de \$590.000 los primeros 5 días de cada mes en forma anticipada, entregando en ese acto los documentos singularizados.

Adiciona que notificados judicialmente los protestos a la parte contraria, el ejecutado no opuso tacha de falsedad a su firma, ni consignó el valor de los mismos, quedando preparada la vía ejecutiva. En consecuencia, afirma que la obligación cobrada en este proceso es líquida, actualmente exigible y no se encuentra prescrita.

b.- El demandado opuso las excepciones de los números 7, 14 y 13 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil. En relación a la excepción objeto del presente recurso, esto es, la nulidad de la obligación, alegó la falta de causa de la obligación contenida en los títulos sub lite, derivada de la resciliación por mutuo acuerdo de las partes del contrato de arrendamiento, circunstancia que a su juicio habría extinguido las obligaciones que emanaban de dicho contrato. De este modo, afirma que la obligación de pago de las rentas quedó nula y sin efecto a contar del mes de noviembre de 2012.

c.- La demandante al contestar el traslado solicitó el rechazo de la excepción de nulidad, indicando que las partes no pusieron término de común acuerdo al contrato de arriendo que las vinculaba y que, por el contrario, el ejecutado abandonó el inmueble antes de que transcurriera el año de vigencia del contrato.

d.- El fallo de primera instancia acogió la excepción del número 14 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil por cuanto estimó que al haberse restituido la propiedad a la actora, cesó la obligación del arrendatario ejecutado de pagar la **renta** y, por ende, la obligación contenida en los cheques sub lite adolece de nulidad absoluta por falta de causa.

e.- La parte demandante apeló en contra de dicha sentencia de fojas 216 y siguientes.

f.- El tribunal de alzada, al conocer de estos antecedentes, revocó el fallo del tribunal a quo, resolviendo rechazar la excepción de nulidad por estimar que "los cheques son instrumentos de pago que no requieren que se exprese ni se los vincule a una causa que les haya dado origen". Añade que "basar una excepción de nulidad en la ineficacia de un contrato de arrendamiento celebrado por las partes, resulta del todo improcedente pues los cheques como documentos incausados tienen vida propia".



OCTAVO: Que son hechos no controvertidos por los litigantes los siguientes:

1.- Que con fecha 25 de julio de 2012 las partes celebraron un contrato de arrendamiento, en virtud del cual Gloria Ana Valenzuela Aránguiz dio en arrendamiento a Cristián Andrés Sanhueza Muñoz la propiedad ubicada en Av. Tobalaba n° 13.797, comuna de Peñalolén, con el objeto de destinarla a un salón de belleza.

2.- Que el contrato antes indicado comenzaría a regir el 1° de agosto de 2012 por el plazo de un año renovable por períodos de un año, debiendo las partes dar aviso por escrito de término con a lo menos 60 días de anticipación al vencimiento de cada uno de los períodos pactados.

3.- Que la **renta** de arrendamiento fue estipulada en la suma de \$590.000, la que debería pagarse dentro de los primeros cinco días de cada mes en forma anticipada.

4.- Que en el mismo contrato se dejó constancia que el arrendatario entregó doce cheques, de su cuenta corriente bancaria, para documentar y pagar el año completo de arriendo.

5.- Que los cheques objeto del presente juicio corresponden a los instrumentos entregados en el numeral anterior, cuya finalidad era pagar las rentas de los meses de febrero a julio de 2013.

6.- Que el demandado dejó el inmueble en una fecha no especificada entre octubre y noviembre de 2012, pagando las rentas hasta enero de 2013.

7.- Que los 6 cheques que sirven de sustento al presente juicio fueron protestados por orden de no pago por robo y, notificado judicialmente dicho protesto, el demandado no tachó de falsa la firma, ni consignó fondos suficientes para su pago.

NOVENO: Que para una adecuada resolución del recurso en estudio es necesario precisar que el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el Título XXVI del Libro IV de Código Civil. El artículo 1915 de dicho cuerpo legal lo define como "un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".

En virtud de esta convención el arrendador se obliga a entregar al arrendatario la cosa arrendada, a mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada. Por su parte, el

arrendatario se obliga a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato, emplear en la conservación de la misma el cuidado de un padre de familia, a efectuar las reparaciones locativas y al pago del precio o **renta**.

Según nuestro ordenamiento jurídico este contrato termina del mismo modo que los otros contratos y, especialmente: 1º por la destrucción de la cosa arrendada; 2º por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 3º por la extinción del derecho del arrendador; 4º por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto.

DÉCIMO: Que el artículo 1954 del Código Civil expresamente dispone que "si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio". En este sentido, el legislador ha prescrito que cuando el arrendamiento deba cesar por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la **renta** de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día (artículo 1955 del texto legajo ya citado).

Lo anterior debe relacionarse con el artículo 1945 del cuerpo legal antes indicado, el que dispone que "cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento será el arrendatario obligado a la indemnización de los perjuicios, y especialmente al pago de la **renta** por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio".

UNDÉCIMO: Que, por su parte, la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, como es el caso de autos, dispone en su artículo 1º que "el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil".

En cuanto al desahucio y restitución prescribe que "en los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda". En estos casos, cuando el arrendador pida la restitución del inmueble, el arrendatario estará obligado a pagar la **renta** de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe.

Por el contrario, en el evento de que sea el arrendatario quien abandone el inmueble, sin aviso previo y sin las formalidades legales, debe aplicarse la normativa genérica contenida en el Código Civil, reseñada en el motivo anterior, la que lo obliga a pagar las rentas hasta el tiempo estipulado para el término del contrato.

DUODÉCIMO: Que de lo antes expresado resulta que si bien el ejecutado restituyó la propiedad a la actora, aquello aconteció antes del plazo fijado por las partes para la extinción del contrato, de manera que la restitución a que alude el demandado como fundamento de su defensa no lo libera de su obligación de pagar las rentas hasta el 5 de julio de 2013.

En la especie no consta que las partes hayan resciliado de común acuerdo el aludido contrato, o que éste se hubiere desahuciado por sentencia judicial, de manera que la obligación de pago de los cheques correspondiente a las rentas de los meses de febrero a julio de 2013, que constituyen los títulos que sirven de fundamento a la presente ejecución, no se extinguió y, por el contrario, ella es plenamente exigible al tenor de lo que expresamente prescribe el artículo 1955 del Código Civil.

DÉCIMO TERCERO: Que, por otro lado, la doctrina considera que los títulos de créditos, cheques, letras de cambio y pagarés constituyen actos abstractos o títulos incausados en la medida que comiencen a circular en el tráfico mercantil. A contrario sensu, no adquirirán tal carácter en el evento en tales títulos no circulen, como ocurre en autos.

En este orden de ideas, los títulos ejecutivos que sirven de fundamento para la presente acción no revisten el carácter de abstractos o incausados, pero sí dan cuenta de una obligación válida y plenamente exigible, por cuanto del análisis del contrato que les sirve de causa se desprende que el arrendatario se encontraba obligado al pago de las rentas por todo el período estipulado para la vigencia del contrato de arrendamiento. En consecuencia, tal como se ha venido analizando, si bien el demandado restituyó la propiedad, no lo hizo con las formalidades legales ni al tiempo de su vencimiento, de manera que el derecho del arrendador de percibir las rentas no expiró.

DÉCIMO CUARTO: Que, de lo que se ha venido analizando, resulta necesario recordar que la pretensión de nulidad a través del recurso de casación requiere siempre una actividad jurisdiccional previa que culmine en la dictación de una sentencia que haga procedente el recurso y que aparezca pronunciada con alguno de los vicios descritos en el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil o con infracción de leyes que tengan el carácter de decisorias para la controversia jurídica planteada.

Asimismo, con arreglo a lo prevenido en el artículo 771 del Código de Procedimiento Civil, otro de los presupuestos del recurso de casaciones que éste debe interponerse por la parte agraviada con la decisión que se intenta eliminar.

DÉCIMO QUINTO: Que, entonces, si bien los jueces del fondo incurrieron en un error al estimar que los cheques objeto del presente juicio constituían documentos incausados, sin vida propia, la decisión de rechazar la excepción de nulidad contenida en el artículo 464 n° 14 del Código de Procedimiento Civil no podría ser modificada en esta sede de casación, de lo que se concluye que el recurrente no reviste el carácter de agraviado en los términos que prescribe el artículo 771 de la compilación procesal del ramo, pues para ello no basta que el fallo contenga decisiones adversas, sino que es preciso que éstas lo sean para quien postula la casación, generando en él un interés actual comprometido y es evidente que éste se encuentra ausente tratándose de la parte demandada respecto de quien viene rechazada la excepción de nulidad porque en la especie no se configuran los presupuestos de procedencia de la misma, dado que la obligación de pago de las rentas que el impugnante estima extinguidas es plenamente válida y exigible.

Dicho con otras palabras, aun en el evento de haberse producido los errores de derecho que denuncia el recurrente, esto es, que los sentenciadores desconocieron la causa de los cheques sub

lite en relación con el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes, específicamente, que tras haberse restituido la propiedad se extinguió la obligación de pagar las rentas correspondientes a los meses de febrero a julio de 2013, del mismo modo no resulta legitimado para deducir el presente recurso, ya que la excepción de nulidad debe ser igualmente rechazada. En efecto, la devolución de la cosa arrendada se efectuó antes del término estipulado para el término del contrato, circunstancia que obliga al arrendatario-ejecutado al pago de las rentas hasta el término pactado de común acuerdo.

DÉCIMO SEXTO: Que los razonamientos que anteceden, por fuerza, conducen a concluir que el recurso de casación en el fondo interpuesto debe ser desestimado.

Y visto además lo dispuesto en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por la parte demandada, respectivamente, en lo principal y primer otrosí de fojas 334, en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago de veintidós de enero de dos mil dieciséis, que se lee a fojas 297 y siguiente.

Regístrese y devuélvase con su agregado.

Redacción a cargo del Ministro señor Guillermo Silva G.

Rol N° 17.706-2016.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sres. Patricio Valdés A., Héctor Carreño S., Guillermo Silva G., Sra. Rosa Maggi D., y Sr. Juan Fuentes B.