

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Rancagua/ 1° Juzgado Civil de Rancagua, 19 de diciembre de 2016

María Rosa Grez Quintanilla contra Sociedad Panificadora Carven Limitada.

Rol N°	19267-2015
Recurso	Casación en el fondo y forma
Resultado	Acogida (Fondo) Inadmisible (Forma); Sentencia de reemplazo.
Voces	Ley del contrato; interpretación de los contratos
Normativa relevante	Artículo 1545 del Código Civil.
Acción	Terminación de contrato de arrendamiento, restitución del inmueble, pago de deuda insoluble, pago de multa

Resumen

La Cuarta Sala de la Corte Suprema conoce sobre recurso de casación en la forma y en el fondo deducido por la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Rancagua que confirmó la de primera instancia que acogió parcialmente la demanda. La Corte declara **inadmisibles el recurso de casación en la forma** por no haber sido preparado en los términos que exige el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil, debido a que los vicios denunciados tendrían su génesis en la sentencia de primer grado, pero ésta fue atacada sólo mediante el recurso de apelación, es decir, no se reclamó por el solicitante oportunamente y en todos sus grados. Por otra parte, **acoge el recurso de casación en el fondo** puesto que considera que, al haber desconocido los términos del contrato que sirven de fundamento a la demanda, los jueces del fondo han infringido el artículo 1545 del Código Civil, error que ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia al condenar el pago de multa en UTM en vez de UF. Se dicta sentencia de reemplazo

Hechos

Segundo: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- a) Doña Rosa Grez Quintanilla y la sociedad Panificadora Carven Limitada celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en avenida Recreo N° 130, comuna de Rancagua.
- b) Pactaron como renta de arrendamiento la suma de \$1.000.000 mensuales, pagaderos por periodos anticipados dentro de los cinco primeros días de cada mes, con una duración de un año, prorrogable automáticamente mes a mes, sino se diere aviso de término por las partes con dos meses de anticipación; el contrato comenzaría a regir el 01 de septiembre de 2014.
- c) Se pactó una cláusula sancionatoria ante su incumplimiento, que ordenaba pagar una multa equivalente a una Unidad Tributaria Mensual diaria a título de indemnización de perjuicios, por cada día de atraso en el pago de la renta. d) La demandada no consignó los cánones de renta dentro del periodo estipulado por las partes, encontrándose en incumplimiento del contrato de arrendamiento. e) No es posible cuantificar los montos que se deben por concepto de luz y agua.

Cuestión jurídica

Cuarto : En lo concerniente a la trasgresión al artículo 1545 del Código Civil, el libelo de nulidad en estudio censura la sentencia por haber condenado a su parte a pagar la cantidad de 88 Unidades Tributarias Mensuales, por concepto de multa como indemnización de perjuicios, en circunstancias que las partes pactaron la multa en Unidades de Fomento por cada día de retardo.

Decisión

Sexto: Que a la luz de lo expuesto, la tesis que postula el recurrente, invocando el artículo 1545 del Código Civil, es que la sentencia impugnada desatendió el tenor literal del contrato al establecer la cláusula sancionatoria en Unidades Tributarias Mensuales, pues el contrato es claro en que fue estipulada en Unidades de Fomento, incumpléndose el mandato del citado artículo 1545, que impide desnaturalizar la intención de las partes al convenir y los efectos propios que el contrato debía surtir. En consecuencia, corresponde atender a lo acordado por las partes en tal sentido, en la cláusula dispuesta al efecto y aceptada por ambas (...)

Séptimo: Que, de este modo, al haber desconocido los términos del contrato que sirve de fundamento a la demanda, los jueces del fondo han infringido el artículo 1545 del Código Civil, yerro que ha influido sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, circunstancia que llevará a esta Corte a dar lugar a la nulidad de fondo denunciada. Por estas consideraciones y lo dispuesto, además, en los artículos 764, 765, 767, 771, 772 y 785 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada a fojas 167, en contra de la sentencia de tres de septiembre de dos mil quince, que se lee a fojas 166, la que, en consecuencia, se invalida y se reemplaza.

SENTENCIA DE REEMPLAZO:

Primero: De conformidad a la cláusula sexta del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, se pactó una cláusula sancionatoria ante su incumplimiento que ordena pagar una multa equivalente a “una Unidad de Fomento UF” diaria, a título de indemnización de perjuicios por la mora en el pago de la renta.

Segundo: (...) se confirma la sentencia apelada de veintisiete de marzo de dos mil quince, que se lee a fojas 57 y siguientes, y su complemento de fecha tres de julio de dos mil quince de fojas 81, con declaración que se condena a la demandada, Sociedad Panificadora Carven Limitada, a pagar, la suma equivalente a 88 Unidades de Fomento, en su equivalente en pesos al día del pago efectivo, por concepto de multa como indemnización de perjuicios.

Comentario

Se logra sustraer del fallo la importancia de preparar el recurso de casación en la forma. Si existe vicio en la sentencia de primera instancia, para preparar el recurso de casación en la forma tal como exige el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil era necesario interponer recurso de apelación y casación en la forma de manera subsidiaria. Por otra parte, pese a declarar inadmisibles la casación en la forma si se acogió casación en el fondo en la medida en que el Tribunal de alzada no puede desconocer los términos del contrato

debido a que infringirían el artículo 1514 del Código Civil, norma que la jurisprudencia considera decisoria litis.