

Corte Suprema, 19 de noviembre de 2018

Comercial Amaya S.A. con Redtec S.A.

Rol N°	16691-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Contrato de arrendamiento; restitución de inmueble; cláusula penal.
Normativa relevante	Artículos 1545, 1556 y 1558 del Código Civil: artículo 6 Ley N° 18.101.
Acción	Restitución del inmueble.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que declaró inadmisibile el recurso de casación en la forma y confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno al cobro de rentas insolutas, indemnizaciones, multas y consumos domiciliarios. Al respecto, la demandada señala que el arrendador estaría recibiendo una doble retribución, transformando su mal en un buen negocio.

Hechos

Segundo: Que son hechos establecidos por la judicatura de fondo:

1. Por contrato de fecha 21 de enero de 2011 y sus respectivos anexos de 22 de junio de 2011 y 25 de julio de 2013, el demandante dio en arrendamiento a la demandada la propiedad ubicada en Panamericana Norte N° 16.750, comuna de Lampa, de un área de 8.100 metros cuadrados de terreno, con frente a Avenida La Montaña y Panamericana Norte, más 450 metros cuadrados y un galpón taller de 3.770 metros cuadrados.
2. En dicho contrato las partes pactaron que el canon de arriendo era el equivalente en pesos, a la suma de 350 unidades de fomento, más el Impuesto al Valor Agregado, pagaderos en mensualidades anticipadas dentro de los cinco días de cada mes, devengando el interés máximo convencional para operaciones no reajustables por cada día de atraso.
3. En la cláusula sexta del contrato de marras, se acordó una vigencia de tres años contados desde el día 7 de marzo de 2011, previendo una renovación tácita y sucesiva en forma automática por períodos de un año, si ninguna de las partes manifestaba su intención de ponerle término mediante carta certificada, dirigida con una anticipación de, a lo menos, seis meses al vencimiento de cada período de vigencia, lo que, en este caso, aconteció con el envío de parte de la demandante a la demandada de la respectiva carta certificada, de fecha 28 de agosto de 2015, en que indicaba su intención de poner término al contrato de arrendamiento suscrito.
4. El contrato terminó el 6 de marzo de 2016.
5. En la cláusula octava de dicho contrato, las partes pactaron que la ocupación del inmueble más allá del término natural o prorrogado, hará nacer en favor de la arrendadora el derecho a percibir una multa adicional por dicho concepto, equivalente a 5,83 Unidades de Fomento diarias, por cada día que dure la ocupación; y con fecha 9

de agosto de 2016, se hizo entrega del inmueble a la parte demandante, el que se encontraba desocupado.

Cuestión jurídica

Tercero: Que en relación al primer vicio denunciado, consistente en la infracción al artículo 1467, en relación con los artículos 658, 1889, 1890 y 1893 del Código Civil, se sostiene por la recurrente que si la sentencia obliga al pago de todas las rentas de arrendamiento por el período de la llamada “ocupación”, se valida su estadía, eliminando, con ello, todo perjuicio al dueño y regularizando un hecho irregular, sin perjuicio que como además debe pagar una multa, resulta que el arrendador obtiene un doble pago.

Cuarto: Que el segundo vicio se hace consistir en la infracción del artículo 1556, en relación con el artículo 1558 del Código Civil, porque se dispone indemnización mayor al mal causado, al condenar al pago de la renta por el período de la ocupación y la multa, obteniendo el arrendador una doble retribución, transformando su mal en un buen negocio.

Quinto: Que el tercer vicio de casación se funda en la conculcación del artículo 1949 del Código Civil; porque al quedar asentado que el arrendador fue privado de su bien por un período determinado, no probando más perjuicio que el que lógicamente se desprende de tal hecho, no existe razón para otorgar una indemnización que resulta totalmente resarcida con el pago de las rentas, condenando a la demandada a pagar dos veces, a saber, rentas y multa.

Sexto: Que analizando los tres capítulos en los que la recurrente funda el presente arbitrio, todos convergen en un mismo aspecto del fallo recurrido, cual es, el haber concedido al arrendador no sólo el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas por todo el periodo de la ocupación del inmueble, sino que, además, haber aplicado la multa establecida en el mismo contrato en su cláusula octava, ya transcrita.

Séptimo: Que el contrato es un acuerdo de voluntades, por el que ambas partes se obligan recíprocamente, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse mutuamente. La norma legal que determina su fuerza obligatoria está contenida en el artículo 1545 del Código Civil, según el cual todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, lo que representa la mayor expresión de obligatoriedad. El principio de la fuerza obligatoria se expresa en el aforismo “pacta sunt servanda”; los pactos deben observarse, cumplirse estrictamente, la obligatoriedad del contrato se traduce en su intangibilidad. Vale decir, que el válidamente celebrado no puede ser alterado o modificado ni por el legislador ni por el juez, pues, al igual que las partes, deben respetar las estipulaciones convenidas.

Decisión

Noveno: Que, a su turno, de acuerdo a lo previsto en el artículo 6 de la Ley 19.101, cuando el arrendamiento termina por extinción del tiempo estipulado para su duración o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta que restituya el inmueble, de manera que se trata de una obligación legal perfectamente compatible con la cláusula penal moratoria pactada. De lo anterior se desprende que no ha existido un enriquecimiento en los términos alegados, muy por el contrario, los sentenciadores sólo dieron aplicación a los términos del contrato que ambas partes voluntariamente firmaron, y aplicaron la norma legal antes señalada; razón por la que el recurso debe ser desestimado.

Comentario

En el presente la parte demandada alega que los sentenciadores otorgaron a la contraparte no sólo el pago de las rentas adeudadas, sino que también se aplicó la multa establecida en la cláusula octava del contrato de arrendamiento, lo que, según la demandada, corresponde a una doble retribución.

Al respecto, la Corte razona que el contrato es un acuerdo de voluntades, por el que ambas partes se obligan recíprocamente de acuerdo con el artículo 1545 del Código Civil. Por lo tanto, las partes voluntariamente suscribieron el contrato de arrendamiento que estipula una multa en caso de ocupación del inmueble por más del tiempo establecido, lo que constituye una cláusula penal moratoria.

De acuerdo al artículo 6 de la Ley N° 18.101, cuando el arrendamiento termina por extinción del tiempo estipulado para su duración, el arrendatario continúa obligado a pagar la renta hasta la restitución del inmueble, de manera que se trata de una obligación legal perfectamente compatible con la cláusula penal moratoria. Por lo tanto, en ese sentido, se concluye que no ha existido un enriquecimiento en los términos alegados por la demandada.