

Corte Suprema, 30 de noviembre de 2016

Fuentes Garrido Luisa con Espex Ingeniería Ltda.

Rol N°	15921-2015
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido.
Voces	Contrato de arrendamiento; restitución de inmueble; cláusula penal.
Normativa relevante	Artículo 1567 del Código Civil: artículos 3 y 19 Ley N° 19.101.
Acción	Desahucio y término de contrato de arrendamiento.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco que desestimó el recurso de casación en la forma y revocó la sentencia apelada rechazando en todas sus partes la demanda de desahucio.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la interpretación que debe darse a la cláusula segunda del contrato, la cual dispone: El presente contrato tendrá una duración de diez años, rigiendo en consecuencia, desde el primero de diciembre del dos mil cuatro y hasta el primero de diciembre de dos mil catorce, este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales de diez años cada uno. Salvo que las partes acuerden por escrito poner término al contrato”.

Hechos

1. La existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes en relación al inmueble ubicado en Avenida Prieto Norte N° 500, correspondiente a la construcción del primer piso, bodegas y todo el terreno de la propiedad.
2. Su duración de diez años, desde el 1° de diciembre de 2004, el cual se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por períodos iguales de diez años cada uno. Salvo que las partes acuerden por escrito ponerle término.
3. La renta mensual corresponde a \$220.000.- reajustables de acuerdo a la variación que experimente el IPC.
4. Con fecha 23 de septiembre de 2014, la parte demandante envió carta certificada al demandado comunicándole su intención de no perseverar en el contrato de arrendamiento.
5. Con fecha 25 de noviembre de 2014 la demandante ingresó la demanda de desahucio a la Corte de Apelaciones de Temuco.
6. Las partes no señalaron ninguna forma especial para dar el aviso de no seguir con el contrato por un nuevo periodo.

Cuestión jurídica

Tercero: Que, sobre la base de los hechos establecidos, los sentenciadores concluyeron que el desahucio, entendido como la voluntad unilateral de alguno de los contratantes para poner fin al contrato, sólo es procedente en los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, por así disponerlo el artículo 3° de la ley 18.101, resultando improcedente en el contrato de arrendamiento de autos que contiene un plazo fijo, de acuerdo a su cláusula segunda, y teniendo presente, además, que en esta

materia resulta aplicable el artículo 19 de la misma ley, disposición que contempla la irrenunciabilidad de los derechos que le confiere a los arrendatarios, calidad que, en el caso de autos, tiene la parte demandada, lo que lleva necesariamente al rechazo de la demanda de desahucio.

Cuarto: Que las partes pactaron un contrato de arrendamiento que contiene la siguiente estipulación: “**Cláusula Segunda:** El presente contrato tendrá una duración de diez años, rigiendo en consecuencia, desde el primero de diciembre del dos mil cuatro y hasta el primero de diciembre de dos mil catorce, este plazo se renovará en forma tácita, sucesiva y automática por periodos iguales de diez años cada uno. Salvo que las partes acuerden por escrito poner término al contrato”.

Decisión

Quinto: Que el adecuado tratamiento de este recurso exige precisar cómo ha de interpretarse esta cláusula, tarea que debe relacionarse con la definición de la duración del contrato, determinada o indeterminada.

Antes de establecerla, sin embargo, es necesario precisar que en cuestiones de derecho civil patrimonial, el vínculo obligacional que se establece a través del contrato –al menos en este tipo de vínculos patrimoniales- es transitorio. Resulta bien sabido que repugnan al Derecho las obligaciones perpetuas y que son ampliamente rechazadas por la doctrina.

Si lo anterior es correcto, es necesario concluir que aún cuando las partes pacten que el contrato se mantendrá perpetuamente, cualquiera puede ponerle término a través del desahucio.

De ser así, la pregunta que ha de responderse es si la cláusula que aquí se analiza arriesga la transitoriedad del vínculo obligatorio generado por el contrato de arrendamiento, transformando las obligaciones que de él surgen en perpetuas.

Para responder a esta pregunta puede comenzar advirtiéndose que la cláusula establece una duración de diez años, por lo mismo, a primera vista, no se observa de qué manera podría la cláusula en cuestión configurar un vínculo obligacional perpetuo. Sin embargo, resulta necesario preguntarse cómo puede evitarse que el contrato siga prorrogándose perpetuamente. La respuesta, según lo dispone la cláusula, es a través del acuerdo de las partes; únicamente a través de dicho acuerdo. Pues bien, siendo las cosas de esta manera, habrá que concluir que el contrato se mantendrá hasta que ambas partes decidan ponerle fin. El punto, sin embargo, es que la situación que produce es exactamente la misma que si las partes hubieran pactado la perpetuidad, pues, qué duda puede haber que en esa última situación las partes también pueden poner fin al contrato, según lo dispone el artículo 1567, a través del mutuo disenso.

En estos términos, conviene volver a lo que las partes pactaron. Y lo que, en verdad, acordaron es un contrato que las mantiene vinculadas mientras no exista el acuerdo de desvincularse.

Como puede verse, no obstante el lenguaje que emplearon, las partes pactaron un contrato que se mantendrá indefinidamente hasta que ambas decidan ponerle fin. Por lo mismo, funcionalmente, se trata de la misma situación de un contrato perpetuo al que las partes pueden ponerle fin por un mutuo disenso.

En esas condiciones, debe entenderse, como sucede respecto de cualquier contrato de arrendamiento indefinido, que cualquiera de las partes puede ponerle término

desahuciándolo. Por lo cual efectivamente incurren en error los jueces del fondo al interpretar dicha cláusula en el sentido de entender que la intención de las partes era permanecer eternamente vinculadas y que la única forma de ponerle término a la relación era por el mutuo acuerdo, lo que en definitiva deja el término del contrato a la sola voluntad de una de las partes, ya que de no querer ponerle fin una de ellas, las partes estarían obligadas a seguir vinculadas.

Sexto: Que, sobre la base de las consideraciones vertidas en los fundamentos que anteceden, no cabe sino concluir que la casación en el fondo intentada debe ser acogida;

Comentario

En el presente caso la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo, el cual fue acogido por la Corte Suprema.

La Corte señala que los sentenciadores concluyeron que el contrato de arrendamiento de autos se trata de uno a plazo fijo, por lo tanto, no podía aplicarse el desahucio. Por lo tanto, dispuso que para analizar este recurso debe precisarse cómo ha de interpretarse la cláusula de desahucio establecida en el contrato, lo que debe relacionarse directamente con la duración del contrato.

Al respecto, la Corte dispone que las partes pactaron un contrato que las mantiene vinculadas mientras no exista el acuerdo de desvincularse, por lo tanto, a pesar del lenguaje utilizado por las partes, debe entenderse que se trata de un contrato indefinido en el que cualquiera de las partes puede ponerle término desahuciándolo.