

Corte Suprema, 27 de abril de 2020

Sanhueza con Zúñiga

Rol N°	15483-2018
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Acogido.
Voces	Contrato de arrendamiento; Rentas de arrendamiento; Excepción de prescripción adquisitiva; Contrato de promesa de compraventa
Normativa relevante	Artículos 1560, 1563 y 1564 del Código Civil.
Acción	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 confirmó la sentencia que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento y la excepción de prescripción de la acción opuesta por la parte demandada respecto de las rentas de arrendamiento entre enero y junio de 2012.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a si el contrato de compraventa sustituye el de arrendamiento, en el caso en que las partes manifestaron expresamente no lo manifestaron expresamente ni se acreditó que el contrato terminó por otros medios.

Hechos

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por acreditados los siguientes hechos:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 17 de febrero de 2003 sobre el inmueble ubicado en O'Carrol N° 1449, Collipulli, para ser destinado a local comercial y casa habitación. Se pactó una renta de \$180.000 y la cuota de los servicios comunes. El contrato se extendía hasta el 17 de febrero de 2004, prorrogable por igual período si las partes no le ponían término, dando el aviso en los términos que señala la ley.

2.- El 5 de junio de 2008 las partes suscribieron una "aclaración y prórroga", consignando que renovaron el contrato tácita y anualmente desde el 18 de febrero de 2004 y que la renta se reajustó a la suma de \$250.000. Asimismo, acordaron una nueva prolongación en forma indefinida a contar del 18 de febrero de 2008.

3.- El 31 de julio de 2009 celebraron una promesa de compraventa sobre el inmueble, estableciendo un precio de \$40.000.000 pagadero en veinte cuotas de \$2.000.000 cada una, con un pago inicial de \$4.000.000, y el demandado solucionó cuatro cuotas de \$2.000.000 en septiembre, octubre y diciembre de 2009 y enero de 2010 y, asimismo, abonó \$200.000 en junio de 2017, sin embargo, adeuda \$1.553.700 y \$976.000 por concepto de servicios de agua y

electricidad, respectivamente. El plazo de celebración del contrato definitivo era el mes de marzo de 2011. Las partes no dejaron sin efecto expresamente el contrato de arrendamiento, ni terminó por otro medio.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos se acogió la demanda en los términos que se indicó, concluyendo que la demandada no dio cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento, no pudiendo estimarse que terminó por la celebración del contrato de promesa de compraventa, puesto que no lo manifestaron expresamente ni se acreditó que terminó por otros medios, teniendo especialmente en cuenta que habían pactado una prórroga indefinida y que, además, los pagos efectuados no correspondían a rentas de arrendamiento sino al pago del precio pactado en la segunda convención celebrada. No obstante, acogió también la excepción de prescripción invocada por la demandada, por haber transcurrido con creces el plazo establecido por la ley para su cobro.

Cuestión jurídica

Sexto: Que de los hechos que se tuvieron por acreditados por la judicatura del grado se desprende que, si bien las partes prorrogaron en forma indefinida el contrato de arriendo desde 2008 y que en la promesa celebrada en julio de 2009 no se estableció expresamente el término del contrato de arrendamiento, lo cierto es que, a partir de dicha fecha, no se efectuó cobro alguno de las rentas, circunstancia por la que se acogió la excepción de prescripción de la acción de cobro a partir de enero de 2010, lo que lleva a inferir que la real intención de las partes al celebrar la promesa de compraventa fue sustituir el contrato primitivamente celebrado, ya que no resulta lógico que el demandante renunciara a la acción de cobro desde la última fecha citada hasta el 29 de junio de 2017, en que interpuso la demanda, si la intención fue que ambas convenciones coexistieran. Entonces, no obstante la omisión que se produjo en el contrato de promesa, en relación a dar por terminado el contrato de arrendamiento, la interpretación que mejor se ajusta a al vínculo contractual entre las partes y la aplicación práctica que hicieron de éste, es que el segundo contrato sustituyó al primero, que terminó, entonces, en julio de 2009.

Decisión

Séptimo: Que, al tenor de lo razonado, el recurso de casación en el fondo debe ser acogido por esta causal, omitiéndose pronunciamiento sobre la eventual conculcación del artículo 1698 del Código Civil.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada es acogido debido a que, si bien la interpretación de los contratos pertenece a los jueces de fondo, éstos no aplicaron el artículo 1564 del Código Civil, que señala: “las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y

sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con la aprobación de la otra”.

La recurrente sostiene que la prueba rendida daba cuenta de la forma en que las partes aplicaron de forma práctica la regla mencionada, y los tribunales desconocieron sus efectos al haberla aplicado restrictivamente, considerando solo el tenor literal y sin tomar en cuenta la prueba.

Por lo tanto, la Corte Suprema estableció que la real intención de las partes al celebrar la promesa de compraventa fue sustituir el contrato de arrendamiento previamente celebrado, acogiendo el recurso presentado.