

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Temuco/ Juzgado de Letras de Villarrica, 2 de marzo de 2017

Suarez Ademar Teodomiro con Sociedad Christel y Nicolas Mazet Limitada

Rol N°	26900-2015
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido
Voces	Arrendamiento de un inmueble, excepción de contrato no cumplido, excepción de cosa juzgada.
Normativa relevante	Artículos 1552 y 1924 del Código Civil.
Acción	término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, e indemnización de perjuicios.

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 revocó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acogió la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y rechazó la demanda reconvenicional de indemnización de perjuicios.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la procedencia de la excepción de contrato no cumplido que ha opuesto la parte demandada, ante la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y la excepción de cosa juzgada opuesta por el demandado reconvenicional de indemnización de perjuicios por las reparaciones que debió realizar en el inmueble para que fuera utilizado como hostería. Sobre lo anterior, se destaca que la actora alega que las reparaciones efectuadas por el arrendatario, debido a los daños ocasionados por un tornado, fueron evaluadas en el anterior juicio, siendo rechazada finalmente la acción indemnizatoria en esa instancia, por ende, no sería procedente nuevamente la acción por la parte demandada. Según razona la Corte Suprema, es improcedente la excepción de contrato no cumplido respecto a la obligación de pago de renta por el período alegado, debido a la existencia de cosa juzgada respecto a las reparaciones efectuadas en el inmueble, no habiendo impedimento para el goce actual del inmueble por ende no existe factor que le exima de su obligación.

Hechos

Segundo: Que los hechos asentados en la sentencia son los siguientes:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 10 de mayo de 2011, sobre una hostería denominada Hue Quimey y su respectiva patente comercial de hostería, ubicada en calle Valentín Letelier N°1030, de la ciudad de Villarrica.

2.- El contrato se pactó por el término de cuatro años a contar de la fecha indicada, renovable por períodos iguales, a menos que cualquiera de las partes manifestare su intención en contrario, en la forma y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula cuarta del contrato en mención.

3.- La renta anual se fijó en \$24.000.000, pagadera en anualidades anticipadas, los días 1° de junio de cada año, en dinero efectivo o vale vista a nombre del arrendador.

4.- Se convino, asimismo, como causal de término ipso facto del contrato, el atraso en el pago de la renta de arrendamiento por un lapso superior a treinta días.

5.- La demandada se encuentra retrasada en el pago del arrendamiento correspondiente al período 2013-2014, en siete meses a la fecha de presentación de la demanda.

6.- La demandada adeuda al actor, además del período que se cobra en estos autos, la renta anual correspondiente al período 2012-2013, esto es, otros \$24.000.000, los que pretendían ser cobrados por la vía ejecutiva en causa rol C-2-2014; por lo que en total la demandada adeuda al actor la suma de \$48.000.000, correspondiente a los períodos 2012-2013 y 2013-2014.

7.- En el inmueble se efectuaron reparaciones en pisos, paredes, cañerías, techumbre, baños y cocina, debido a filtraciones de agua, humedad y podredumbre de materiales de edificación, entre los meses de agosto de 2011 y enero de 2012, y el monto de los arreglos fue superior a los \$23.000.000, lo que se funda, principalmente, en el peritaje evacuado en que constan aquellas y otras reparaciones cuya necesidad no era apreciable a simple vista: cambio en la red de agua potable en baños de clientes, cambio en sistema eléctrico y de red de agua potable fría y caliente en baños de las habitaciones 1,2,4 y 5 y en departamento privado del segundo piso y cambio de sistema eléctrico en la cocina; además, se provisionó e instaló aislación térmica de poliestireno expandido en las paredes de la mayor parte de las dependencias del inmueble.

8.- Las reparaciones mencionadas no fueron solucionadas por el dueño del inmueble.

9.- No se acreditó que la falta de recepción definitiva del inmueble, por parte de la Municipalidad de Villarrica, haya impedido la explotación de la hostería, la que contaba con patente para desarrollar ese negocio.

10.- En la causa rol N°C-345-2013, ventilada ante el mismo juzgado de Villarrica, la sociedad "Christel y Nicolás Mazet Ltda" demandó a Ademar Teodomiro Suárez; en dicha causa se pidió la rebaja de rentas e indemnización de perjuicios y el fundamento de la pretensión fue la concurrencia de impedimentos materiales y jurídicos que afectaban al inmueble arrendado y hacían imposible su explotación.

La sentencia dictada en los autos antes indicados estableció que las afirmaciones vertidas por el demandante resultan contrarias a la lógica y reglas de la experiencia en cuanto al estado de conservación del inmueble al tiempo de la celebración del contrato, por cuanto declaró recibirlo a su entera satisfacción, en el estado en que se encontraba y que era conocida del mismo, lo que además desprende del hecho de haber visitado el inmueble entre ocho y diez veces previamente, concluyendo que no se advierten hechos que impidan el goce de la cosa arrendada en forma parcial y que justifiquen una rebaja de renta, y que si el arrendatario decidió invertir importantes sumas de dinero en el inmueble, lo hizo libremente.

La referida sentencia dio por establecida la inversión efectuada en el inmueble arrendado por el demandante, ascendente a \$25.000.000, la que sin embargo no dio pie a la indemnización solicitada, ya que las partes pactaron que las mejoras que se hubiesen introducido en el inmueble arrendado quedarán en todo caso a beneficio del inmueble.

11.- La demanda reconventional deducida en estos autos ha sido interpuesta por la sociedad arrendataria demandada en contra de Ademar Teodomiro Suárez; se pretende una indemnización de perjuicios y su fundamento es la concurrencia de impedimentos materiales y jurídicos que afectarían el inmueble arrendado.

12.- El arrendador tiene el plazo de 30 días para restituir la garantía, contados desde el término del contrato que lo vincula con la arrendataria.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que la excepción de contrato no cumplido es aquella que corresponde al deudor en un contrato bilateral, para negarse a cumplir su obligación, mientras la otra parte no cumpla o se allane a cumplir la suya. En nuestro ordenamiento, efectivamente, se encuentra recogida en el **artículo 1552 del Código Civil**, que declara que “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”, lo que ha sido entendido por la doctrina y la jurisprudencia en términos amplios.

Se trata, pues, de una institución que opera en los contratos con prestaciones recíprocas, en que cada uno de los contratantes puede rehusarse a cumplir su obligación si el otro no cumple u ofrece cumplir simultáneamente la suya. En el contrato de arrendamiento, el arrendador no sólo está obligado a entregar la cosa al arrendatario, sino que queda obligado, además, a “mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada”, conforme dispone el artículo **1924 N°2** del Código Civil, que es precisamente la obligación en cuyo incumplimiento la sociedad demandada ha justificado el suyo, de pagar la renta de arrendamiento que funda la demanda de terminación de contrato ventilada en estos autos.

Sexto: Que, por otra parte, en un **contrato de tracto sucesivo**, como lo es típicamente el de arrendamiento, en que las obligaciones van **naciendo y extinguiéndose sucesiva y**

periódicamente, la exigencia de **simultaneidad** en el cumplimiento de las obligaciones aparece más evidente y resulta **imprescindible** considerarla para efectos de evaluar si se está en presencia de la excepción de contrato no cumplido.

Séptimo: Que yerra, en consecuencia, la sentencia cuando establece que el demandado “no ha incurrido previamente en incumplimiento, desde que entregó la renta correspondiente al primer año completo, y las reparaciones para superar los problemas que presentaba el inmueble se iniciaron tan sólo tres meses después de suscrito el respectivo contrato” (considerando décimo tercero), ya que olvida el requisito de simultaneidad de las obligaciones recíprocas y sugiere que el supuesto incumplimiento inicial del arrendador -acotado a los referidos \$25.000.000- permite que el arrendatario no cumpla nunca más la de pagar la renta, no obstante continuar gozando del inmueble arrendado.

Decisión

Octavo: Que los errores cometidos por los jueces del fondo han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, puesto que han permitido que se dé por configurada la excepción de contrato no cumplido, impidiendo de esta forma la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Lo anterior, hace innecesario pronunciarse sobre los restantes errores de derecho denunciados.

Comentario

En el presente caso, el recurso interpuesto por la parte demandante es acogido. La sociedad demandada no sólo no pagó la renta de arrendamiento que da origen a la demanda, por el período 2013-2014, sino que tampoco pagó la correspondiente al período anterior, 2012-2013. Se establece por la Corte que nada justifica, más aún si se tiene en consideración las reparaciones efectuadas en 2011-2012, que persista en el no pago del período que se cobra en los autos, desde que no ha aportado ninguna prueba para acreditar que se ha visto impedido del goce del inmueble ni existe actualmente un incumplimiento del arrendador que le exima de su obligación simultánea de pagar la renta por el período 2013-2014.

Cabe destacar el voto en contra del ministro Cerda, quien estuvo por rechazar el recurso de casación en el fondo, por *“estimar que los hechos establecidos armonizan con la excepción de contrato no cumplido opuesta por la demandada a la acción principal, sin que advierta óbice jurídico para que unos mismos hechos hayan de servir de fundamento a pretensiones que en derecho son independientes entre sí y que, por lo tanto, gozan de autonomía, como la de indemnización de perjuicios, por una parte, y la de contrato no cumplido, por la otra.”*

Plantea que en los hechos del caso hay que distinguir dos elementos relevantes: primero que, el inmueble arrendado no permitía el uso o goce por el cual se alquiló y por ello podría existir incumplimiento del contrato, y segundo, que existe un desequilibrio producido entre los contratantes, en razón de expensas que uno ha debido efectuar, indispensables para permitir ese goce, daño o carga que habilitaría la acción de indemnización de perjuicios. Siendo así, le parece que *“la acción resarcitoria podría no prosperar debido a que se expensó en una cosa que se recepción sin observaciones o reparos; (...) o que proceda la de contrato no cumplido, en razón de relevantes defectos no visibles de la cosa o que sobrevinieron en tiempo próximo a su recepción conforme.”*

Desde mi perspectiva, este análisis separado tiene el potencial para generar el cuestionamiento de, si la excepción de contrato no cumplido, debe ser examinada restrictivamente respecto a las obligaciones del contrato y por consiguiente, como un elemento a considerar para evaluar el incumplimiento contractual, o a su vez esta excepción debe tenerse en cuenta simultáneamente a la hora de estudiar la procedencia de la acción indemnizatoria, debido a los reparos que debió efectuar o la carga que soportó la parte que derivó en daños a su patrimonio en ese momento.