

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Temuco/ No consigna, 11 de abril de 2018

Raúl Roberto Cartes Mendez con Comercial Allen Limitada

| | |
|----------------------------|--|
| Rol N° | 1343- 2018 |
| Recurso | Casación en el fondo. |
| Resultado | Rechazado |
| Voces | perjuicios derivados de incumplimiento, culpa, daño. |
| Normativa relevante | Artículo 1945 del Código Civil. |
| Acción | Término de arrendamiento, pago de renta adeudadas, restitución de garantía (reconvencional). |

Resumen

La Corte Suprema da cuenta de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandante contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Temuco, que confirmó la sentencia de primera instancia que acogió parcialmente la demanda principal, declarando término del contrato y ordenando el pago del mes de renta adeudado, e hizo lugar a la reconvencional de restitución de garantía.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno al posible perjuicio provocado por la culpa del arrendatario. El tribunal de segunda instancia considera que la arrendataria se puso en mora respecto de su obligación de pago pero el arrendador no sufrió perjuicio a consecuencia de la devolución anticipada del inmueble, pues de inmediato comenzó a recibir una renta mayor. La Corte concluye que el rechazo de la pretensión de obtener renta futura a título de indemnización de perjuicios se basa en la inexistencia de un daño susceptible de ser reparado.

Hechos

Tercero: Que la sentencia impugnada dio por establecidos los siguientes hechos:

1.- Las partes celebraron contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle O'Higgins N°865, de la comuna de Lautaro, pactando una renta de \$2.800.000 mensual y una vigencia de cinco años, hasta el 27 de abril de 2020.

2.- La demandada no acreditó el pago de la renta devengada durante el mes de diciembre de 2016, último en que ocupó el local comercial arrendado, que entregó a su propietario el día 1 de enero de 2017, sin haber causado deterioros o perjuicio, y sin mantener deudas por pago de servicios.

3.- Con fecha 27 de diciembre de 2016, el demandante celebró un nuevo contrato de arrendamiento respecto de la misma propiedad, con la Sociedad Li Kun y Karen Vera Limitada, pactando una renta de \$2.900.000 y poniéndola a su disposición a principios de enero de 2017. (...)

Cuestión jurídica

Cuarto: (Primera Parte) Que, si bien es cierto que los sentenciadores dieron por acreditado el actuar culpable de la demandada, en cuyo mérito se declaró el término del contrato, igualmente debe descartarse la infracción de ley denunciada, pues **el artículo 1945 dispone que**, en tal caso, **el arrendatario deberá responder de los perjuicios derivados del incumplimiento**,

y, **en la especie, se estableció**, como hecho inamovible para este tribunal de casación, desde que no fue objeto de impugnación, **que el arrendador no sufrió perjuicio alguno**, dado que inmediatamente devuelto el local lo entregó a un nuevo arrendatario a cambio de una renta superior a la pactada previamente, **por lo que el rechazo de la pretensión** de obtener las rentas futuras a título de indemnización de perjuicios, **no se basa en la falta de consideración de la culpa de la parte, sino en la inexistencia de un daño susceptible de ser reparado**, sin cuya presencia, la reparación reclamada se transforma en un enriquecimiento carente de causa.

Decisión

Cuarto: (Segunda Parte) (...) Así las cosas, sobre la base de los hechos establecidos, deben desestimarse igualmente las restantes vulneraciones de ley denunciadas y concluir que los jueces aplicaron correctamente al caso las normas sustantivas que regulan la materia, así como los principios generales del derecho, cuyos objetivos apuntan, entre otros, a evitar la ganancia incausada, consideraciones que los llevaron a ordenar el pago del mes de renta efectivamente adeudado y rechazar aquellos que, si bien, formaban parte del período de vigencia pactado, fueron, en los hechos, reemplazados por una renta superior pagada por un nuevo arrendatario, sin que el demandante se viera obligado a asumir perjuicios derivados de la desocupación del local comercial o de la necesidad de efectuar reparaciones; razón por la que el arbitrio deberá ser desestimado en esta etapa de tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación (...)

Comentario

No existe contenido jurisprudencial o doctrinal que sea posible comentar.