

Corte Suprema, 7 de enero de 2016

Cole Cea Anita Luisa con Ventas y Servicios de Decoración Nolvía Salazar Vargas E.I.R.L. y otros

Rol N°	19737-2015
Recurso	Casación en el fondo y forma
Resultado	Casación en fondo rechazada; inadmisibles en la forma
Voces	Excepción de contrato no cumplido; establecimiento de comercio; manifiesta falta de fundamento
Normativa relevante	Código Civil, artículo 1552
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

Cole Cea demanda la restitución de la propiedad arrendada y subsidiariamente terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas a Ventas y Servicios de decoración Nolvía Salazar Vargas E.I.R.L.; la demandante alega que en el contrato de arrendamiento se estipuló un pacto comisorio que disponía que “el simple atraso en el pago de una renta mensual, así como el incumplimiento de cualquier otra obligación del arrendatario producirá terminación inmediata, ipso facto y de pleno derecho” del contrato, indica que la arrendataria no está al día en el pago, debiendo los meses de junio, julio y agosto de 2014. La demandada opone excepción de contrato no cumplido porque el inmueble no se encuentra regularizado, no pudiendo hacer publicidad en este. El 3º Juzgado Civil de Concepción acogió la demanda principal y ordenó al demandado a restituir el inmueble, también acogió la demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios.

Ante esta decisión, la parte demandada y demandante reconvenzional interpuso recurso de casación en la forma y de apelación; la parte demandante interpuso apelación. De esta forma, la Corte de Apelaciones de Concepción revocó la sentencia en la parte que acoge la demanda reconvenzional y, en su lugar, decide que la demanda queda desestimada.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira entorno a la excepción de contrato no cumplido alegada por la arrendataria.

Hechos

Séptimo: “(...) luego de ponderar la prueba rendida por las partes, asentó que con fecha 25 de abril de 2014 la actora dio en arrendamiento a la sociedad demandada el inmueble ubicado en calle Chacabuco N° 252, Concepción, para destinarlo al giro de la empresa, esto es, establecimiento de comercio dedicado a la confección y venta de cortinajes, decoración de interiores, asesorías integrales, compraventa de telas y artículos de decoración y otros; se pactó una renta de arrendamiento de \$1.500.000 mensuales; la demandada no acreditó el pago de las rentas de los meses de junio, julio y agosto de 2014; y que la obligación de entregar la cosa arrendada fue cumplida por la actora. Asimismo, estableció que no es efectivo que la arrendataria no hubiera podido desarrollar su actividad comercial en el inmueble arrendado, denominado “Casa Fiori Muebles”, el que está abierto y funcionando a lo menos a partir del 20 de junio de 2014 y con patente provisoria que obtuvo el 22 de agosto de 2014, por el lapso de un año. (...)”

Cuestión jurídica

¿Era procedente la excepción de contrato no cumplido?

Octavo: Que la transgresión que la recurrente estima se cometió por los jueces del fondo persigue desvirtuar -mediante el establecimiento de nuevos hechos- el supuesto fáctico fundamental que asentaron, referido en el razonamiento que precede. En efecto, el libelo de casación se construye sobre la base de que se habría probado la existencia de un incumplimiento contractual por parte de la actora, no obstante que ese hecho no fue establecido en la sentencia. Al contrario, se asentó que la arrendadora cumplió la obligación de entregar la cosa arrendada y que la arrendataria pudo desarrollar su actividad comercial en el inmueble arrendado, que está abierto y funcionando a lo menos a partir del 20 de junio de 2014 y con patente provisoria que obtuvo el 22 de agosto de 2014, por el lapso de un año.

Noveno: Que, dicho lo anterior, resulta pertinente recordar que solamente los jueces del fondo se encuentran facultados para fijar los hechos de la causa, los que resultan inamovibles para este tribunal, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, no siendo posible su revisión por la vía de la nulidad que se revisa, salvo que se denuncie de manera eficiente infracción a las normas reguladoras de la prueba, lo que no ha ocurrido en la especie.

Decisión

Décimo: Que lo razonado es suficiente para concluir que el recurso en estudio no podrá prosperar, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se declara inadmisibile el recurso de casación en la forma y se rechaza el recurso de casación en el fondo deducidos en lo principal y primer otrosí de fojas 240, respectivamente, contra la sentencia de tres de septiembre del año dos mil quince, escrita a fojas 232 y siguientes.

Comentario

En este caso la excepción de contrato no cumplido sólo se utilizó para dilatar, dado que como afirmó la Corte de Apelaciones, no es cierto que no se cumpliera con la obligación de entregar el inmueble arrendado, este sí fue entregado a la arrendataria.