

Corte Suprema, 13 de agosto de 2015

*MARDONES BECERRA CECILIA DEL CARMEN CON RODRIGUEZ SOTO CARMEN DE LA PAZ,
RODRIGUEZ SOTO AMANDA MARIA VICTORIA.*

Rol N°	24986-2014
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Arrendamiento de un inmueble, deuda de gastos comunes.
Normativa relevante	Artículo 1545 del Código Civil. Artículos 1, 7 y 10° de la Ley N° 18.101.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento por no pago de gastos comunes y servicios básicos.

Resumen

Se demanda a doña Carmen de la Paz Rodríguez Soto y Amada Rodríguez Soto, esta última en calidad de fiadora y codeudora solidaria, a fin de que se declare terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por no pago de gastos comunes y servicios básicos y en subsidio, interpuso demanda de desahucio de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble. En primera instancia, el Juzgado de Letras de Santiago acogió la acción principal declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ordenando la restitución del inmueble dando lugar al cobro por conceptos de consumos básicos.

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la cual confirmó el fallo apelado.

De esta forma, la Corte Suprema conoce del recurso de casación en el fondo, girando la discusión en torno a la procedencia de la utilización del procedimiento sumario de término de arrendamiento cuando lo alegado no son precisamente las rentas de arrendamiento sino que es la obligación de pagar consumos básicos y gastos comunes. La Corte rechaza el recurso ya que estima que los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación de las normas jurídicas pertinentes al caso, procediendo la terminación de contrato de arrendamiento por el no pago de los gastos comunes y básicos..

Hechos

Segundo: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- a) Las partes del juicio celebraron un contrato de arrendamiento, la demandante como arrendadora y la demandada doña Carmen de la Paz Rodríguez como arrendataria y doña Amada María Victoria Rodríguez Soto como fiadora y codeudora solidaria, respecto de inmueble ubicado en calle El Tatio N° 248, comuna de Las Condes, con fines habitacionales.
- b) Dicho contrato de arrendamiento comenzó a regir el 25 de febrero de 2010, por el plazo de trece meses, renovable si ninguna de las partes comunica a la otra su deseo de poner término al vencimiento del periodo pactado mediante carta certificada o desahucio judicial.

c) Se pactó como renta de arrendamiento la cantidad de \$210.000 (doscientos diez mil pesos) mensuales que la arrendataria se obligó a pagar en forma anticipada dentro de los cinco primeros días de cada mes, obligación que la demandante estima cumplida de forma debida por la demandada.

d) La cláusula Sexta del contrato de arrendamiento referido estipuló que la parte arrendataria se obliga a pagar los consumos de luz, agua, gas y gastos comunes, y que el atraso de un mes en cualquiera de los pagos indicados dará derecho al arrendador para suspender los servicios respectivos, pudiendo el arrendador exigir los comprobantes de pago en cualquier momento. Se estableció en la misma cláusula que quedaba estrictamente prohibido a la arrendataria suscribir convenios de pago en las cuentas de luz, agua y gas.

e) La demandada no dio cabal cumplimiento a la obligación de pagar íntegra y oportunamente los consumos básicos y gastos comunes.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que, del análisis de la sentencia objeto de impugnación, se desprende que los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación de las normas jurídicas pertinentes al caso, toda vez que, tal como queda de manifiesto en la sección sexta del acto jurídico celebrado por las partes incorporado a fojas 37, la arrendataria se obligó al pago de los consumos de servicios básicos gastos comunes, dejándose expresa constancia que: “queda prohibido a la arrendataria, suscribir convenios de pago en cuentas de luz, agua y gas”.

Por su parte, y tal como se dijo, en los acápite precedentes, se tuvo por acreditado, con el mérito de la prueba rendida, que la demandada no dio cumplimiento a esta obligación, adeudando a la época de interposición de la demanda el pago por conceptos de gastos comunes y servicios básicos, realizando convenios de pago por estos últimos con empresas del rubro.

Quinto: Lo anterior, constituye una infracción a la cláusula sexta del estatuto privado celebrado entre las partes, el que se erige como ley para los contratantes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, no pudiendo ser invalidado sino por consentimiento mutuo o causales legales, constituyendo el incumplimiento de la demandada la circunstancia fáctica que permite dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 10° de la Ley N° 18.101 y demandar por el cobro de estos conceptos, acción que, por lo demás, no requiere la interposición conjunta con la de cobro de rentas de arrendamiento, toda vez que la referida disposición no lo exige en forma expresa, ya que **al hacer referencia a la facultad de accionar de manera paralela utiliza la voz “también”, lo que no puede entenderse como una obligación** en todos aquellos casos en que sea procedente demandar solo por el incumplimiento en la obligación de pago de los servicios y/o gastos comunes, como frecuentemente ocurre.

Sexto: Que, a mayor abundamiento, la posibilidad de accionar de la manera que lo hizo la actora, encuentra su sustento en el artículo 7° de la referida Ley N° 18.101 que permite la aplicación de la referida normativa a todos aquellos juicios relativos a este tipo de contratos sobre bienes inmuebles que se refiere el artículo 1° del mismo cuerpo legal, en especial, a los juicios de terminación del arrendamiento y restitución de la propiedad.

Decisión

Séptimo: Que, se equivoca la recurrente, en consecuencia, cuando pretende que el fallo habría infringido el precepto legal citado, toda vez que los jueces del grado, en ejercicio de las facultades que son de su exclusiva competencia, interpretaron la ley del contrato y la normativa aplicable a dichos actos jurídicos de una manera acorde a los presupuestos acreditados en juicio, por lo que el recurso de casación en el fondo examinado no puede prosperar y deberá ser desestimado.

Comentario

En el presente caso, el recurso interpuesto por la parte demandante es rechazado, sin embargo cabe destacar el punto esencial de la conclusión de ambos tribunales superiores, ya que el artículo 10 de la Ley N° 18.101, no puede interpretarse de manera restrictiva esto porque como bien establecen, la expresión *“podrán deducirse también, conjuntamente”* no conlleva que **solo** podrá solicitarse la acción de cobro de gastos comunes y de servicios de manera conjunta con la de cobro de rentas, sino que denota posibilidad, y el supuesto que habilita la acción de cobro de gastos comunes y servicios es precisamente el incumplimiento al contrato celebrado y las cláusulas estipuladas en él.