

**Corte Suprema, 16 de noviembre de 2015**

*INMOBILIARIA RIO NAPO LIMITADA CON ROJAS ESPINOZA, EDITH.*

<b>Rol N°</b>	26550-2014
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Arrendamiento de un inmueble, elementos de la naturaleza del contrato de arrendamiento y del contrato de concesión.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1444, 1546 y 1915 del Código Civil
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Término de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, y en subsidio desahucio y restitución.

**Resumen**

Se demanda a Edith Ester Rojas el término de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador y, en subsidio, por término del plazo estipulado para la duración del contrato, desahucio y restitución. En primera instancia, el Juzgado Civil de Antofagasta acogió la acción de terminación de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador y ordenó la restitución del inmueble.

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Antofagasta, la cual revocó el fallo apelado ya que concluyó que la recurrente estaba en lo correcto, calificando la relación como una de “concesión”, desestimando la pretensión del demandante, con costas.

De esta forma, la Corte Suprema conoce del recurso de casación en el fondo, girando la discusión primordialmente en torno a determinar la naturaleza del contrato celebrado entre el Club Hípico-NAPO y Edith Rojas Espinoza, si es un contrato de arrendamiento de bien raíz urbano como alega el primero o de concesión como alega la segunda. La Corte, rechaza el recurso ya que carecería de fundamentos plausibles al valorarse la prueba y definirse la naturaleza del contrato, correctamente por la Corte de Apelaciones, no pudiendo el derecho probatorio por sí solo fijar la naturaleza jurídica de una relación determinada, ni las normas sobre interpretación de los contratos toleran un control en sede de casación substantiva, tarea subjetiva reservada a los órganos que ejercen jurisdicción.

**Hechos**

Teniendo presente que:

1. Inmobiliaria Río Napo Limitada -en adelante, NAPO- ha dirigido demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por extinción del derecho del arrendador, contra Edith Ester Rojas Espinoza, y, en subsidio, acción de desahucio de dicho contrato, con fundamento jurídico exclusivo en la Ley 18.101, explicando que es dueña de los terrenos del ex Club Hípico Antofagasta S. A., cuyo “Recinto de Accionistas” o “Salón de Eventos” se encuentra ocupado por aquélla en virtud de lo que sería un contrato de arrendamiento celebrado con el anterior propietario -Club Hípico- con fecha uno de febrero de dos mil once, el que, sin embargo, no se

encuentra obligada a respetar por cuanto la ex arrendadora -Club Hípico- le puso oportunamente término con anterioridad a la fecha de adquisición del predio por parte de la actora; para el caso de entenderse que dicha convención mantiene vigencia, solicita su término por expiración del tiempo estipulado para su duración o por extinción del derecho del arrendador; en subsidio de todo lo anterior pide el desahucio del contrato de arrendamiento en referencia; en todo caso con restitución de lo pignorado.

2. Al contestar la demanda, Rojas Espinoza expuso que el veintiocho de septiembre de dos mil seis suscribió con el Club Hípico de Antofagasta S. A. -antecesor en el dominio del inmueble de que se trata- un contrato de concesión, que las partes renovaron el uno de febrero de dos mil once, el que se rige por normas de los códigos Civil y de Comercio, empero no por la Ley 18.101, lo que hace inaplicable en la especie los institutos que esta última legislación contempla, cuales la extinción del derecho del arrendador, la expiración del tiempo estipulado para la duración del hipotético arrendamiento y el desahucio, con restitución.

3. La sentencia del Tercer Juzgado Civil de Antofagasta fue favorable a NAPO, entendió que se estaba en presencia de un contrato de arrendamiento y decretó su terminación por extinción del derecho del arrendador, con la consiguiente obligación de restituir.

4. La demandada recurrió de apelación, insistiendo, en lo que interesa, que no se trata de un contrato de arrendamiento sino de uno de concesión, lo que impide considerar que ha operado el cese del vínculo por extinción del derecho de un inexistente arrendador.

5. La Corte de Apelaciones de la mencionada ciudad, siempre nada más en lo que viene a lo presente, le encontró la razón y, calificando la relación como una de “concesión”, desestimó la pretensión, con costas.

### Cuestión jurídica

11°.- (...) Tampoco es propio traer a colación el artículo 1546 de la compilación de derecho privado, que se considera conculcado, para acusar a los juzgadores de lo que pudiera ser entendido -el libelo no lo deja en claro como una prescindencia de cuanto emana de la naturaleza de la obligación contraída, habida cuenta que en los desarrollos de la argumentación séptima de su dictamen, luego de transcribir la definición que de arrendamiento proporciona el artículo 1915 antes citado, extraen lo que entienden como obligación esencial de quien da en arrendamiento, que es el ceder el goce de lo arrendado, por manera que -añaden- de no existir esa obligación no existe arrendamiento “en la medida que conforme lo dispone el artículo 1444 del Código Civil, son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente.” Por otra parte, es lo cierto que no puede esgrimirse el artículo 1546 -funcional a la ejecución de buena fe de la obligación contraída- con prescindencia de la naturaleza de ésta; mal que mal, lo que hay que ejecutar de buena fe es el deber vinculante y no cosa distinta.

14°.- Si se lee el fundamento séptimo del veredicto en cuestión se constata que lo que realizaron los juzgadores fue, precisamente, lo que NAPO les niega. Tras una exhaustiva indagación en la terminología de cada una de las partes del convenio y del mismo como un todo, apuntan a algo que les parece esencial, como lo es que “respecto del inmueble comprendido en el contrato, el arrendatario **no tiene un derecho de goce**, en los términos de las facultades de uso y goce

propias del derecho de dominio... pues el uso del inmueble está completamente restringido por el derecho del propietario. Así, se regula de modo escrupuloso la forma en que debe emplearse el inmueble, el destino y las características de los servicios y actividades que pueden realizarse en el mismo." Ello, continúan, "entrega claridad absoluta respecto del sentido del contrato, como quiera que, en síntesis, el propietario del inmueble se ha reservado, en términos absolutos, el control de las actividades que se desarrollan en él, aún dentro del giro autorizado y, todavía más, la posibilidad de emplear el inmueble cuando requiera y sin indemnización alguna, lo que ciertamente se opone al más elemental ejercicio de derecho de uso y goce por parte de un arrendatario respecto del inmueble arrendado."

### Decisión

17°.- (...) Los desarrollos antecedentes han pretendido desechar una visión de esa especie, por cuanto ni el derecho probatorio está destinado a fijar la naturaleza jurídica de una relación determinada ni las normas sobre interpretación de los contratos toleran un control en sede de casación substantiva, lo que erradica toda posibilidad de utilizar esta clase extraordinaria de arbitrio procesal para inmiscuirse en una tarea subjetiva reservada a los órganos que ejercen jurisdicción, mientras la exteriorización y justificación de los resultados de ese superior menester no pugnen con los paradigmas a que se encuentra sujeto el uso de la sana razón;

18°.- En definitiva y por todo lo expresado, el recurso no verá la luz.

### Comentario

En el presente caso, a pesar de que el recurso de casación en el fondo es rechazado no estableciendo infracción alguna a la ley, ahonda en los aspectos más interesantes de la controversia. La definición de la naturaleza de un contrato podría parecer clara a simple vista por las instituciones que en él se nombran, atendiendo a la literalidad de lo que contiene. Sin embargo es evidente que, en conformidad a la jurisprudencia los tribunales deben estarse a la práctica, las conductas, la intención de sus actos, más allá de su literalidad. En los hechos el contrato parecía versar de un arriendo de inmueble, no obstante, atendiendo a la realidad del comportamiento de las partes a lo largo del tiempo pudieron establecer que se trataba en concreto de un contrato de concesión, destacándose que la parte "arrendataria" no tendría arbitrio alguno en cuanto al ejercicio de las facultades de uso y goce, que sin duda son esenciales cuando se entrega la tenencia de un bien a cambio de una renta, cualquiera sea la modalidad que se acuerde.

Por último, para demostrar que la definición de la naturaleza de contratos innominados conlleva un análisis exhaustivo que no siempre genera conclusiones tajantes, cabe destacar el voto en contra del abogado integrante, quien:

*"Estima que si bien se trata de un contrato innominado, éste lleva envuelto un contrato de arrendamiento de inmueble urbano. Es precisamente ese contrato el que justificaría la ocupación del inmueble por la demandada, pues de lo contrario la demandante estaría en posición de impedirle el acceso.*

*Considera que la sentencia recurrida ha infringido el artículo 1564 del Código Civil al negar que el contrato comprende uno de arrendamiento. Estima asimismo que dicho error ha llevado a dejar sin aplicación las disposiciones de la ley 18.101, que habrían llevado a acoger la demanda."*