

Corte Suprema, 25 de junio de 2019

Inmobiliaria Puente Ltda. con Sociedad Alba Ltda.

Rol N°	30177-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Incumplimiento contractual, error de hecho sustancial, vicio en el consentimiento, legitimidad activa, interpretación cláusulas contractuales, inamovilidad de los hechos establecidos por los jueces de fondo.
Normativa relevante	Artículos 1545, 1546, 1554 y 1560 del Código Civil; Artículo 399 del Código de Procedimiento Civil.
Acción	Termino de contrato de arriendo; restitución del inmueble; cobro de rentas insolutas; excepción de contrato no cumplido; indemnización de perjuicios.

Resumen

Se demanda en Juicio Sumario a. solicitando término del contrato de arriendo y pago de las demás pretensiones señaladas en la demanda, por incumplimiento de pago. A su vez, Sociedad Alba Ltda. opone excepción de contrato no cumplido y opone demanda reconvenional de indemnización de perjuicios. En primera instancia, el Décimo Octavo Juzgado Civil de Santiago, acogió la demanda civil deducidas por Inmobiliaria Puente Ltda., declarando terminado el contrato de arriendo respecto de los inmuebles de autos, condenando a restituir. Además, se acogió la acción de cobro de rentas insolutas y la acción de cobro de lo adeudado por concepto de fondo de promoción, rechazando la demanda reconvenional, con costas.

Ante esta decisión, la demandada y demandante reconvenional interpuso recurso de apelación. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó la sentencia recurrida.

En contra, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo. La discusión gira en torno a cuál de las partes del contrato (arrendadora o arrendataria), le correspondía la obligación de efectuar las gestiones y contar con las autorizaciones necesarias para que los locales arrendados pudieran funcionar como restaurante, incluida la obtención de la respectiva patente comercial. En este caso, existiendo una cláusula contractual, la Corte sostiene que la problemática se devuelve a su interpretación. Según razona la Corte, por un lado, dicha valoración fue realizada por los jueces de fondo, valorando la prueba y realizando la interpretación contractual, dentro del marco legal, (sin que el recurso denuncie infracción a las normas reguladoras de la prueba, y sin que la interpretación realizada desnaturalice el contenido, sentido y alcance del respectivo contrato), determinando que dichas obligaciones radicaban en la parte recurrente - arrendataria y demandada principal-, resultando ello inamovible para la Corte. Incluso sin ser posible alcanzar por el recurso dicha interpretación, la Corte advierte que no se produce la infracción denunciada, respecto a la interpretación de los contratos, a la luz de los Arts. 1546, 1546 y 1560 del Código Civil, sosteniendo que la cláusula contractual que detallaba la distribución de la obligación mencionada, era clara.

Por el otro lado, la Corte desestima la denuncia a la infracción a una norma reguladora de la prueba, por haberse dado debida aplicación y por no expresarse en el recurso de que manera

la misma habría tenido influencia en lo decisorio del fallo (la norma del Art. 399 del Código de Procedimiento Civil respecto de la apreciación de la fuerza probatoria de la confesión judicial en relación al Art. 1713 del Código Civil).

Hechos

CUARTO: Que son hechos de la causa, por así haberlos establecido el tribunal del grado, los siguientes:

a.- No existe controversia respecto de la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre los comparecientes y en relación con el atraso en el pago de las rentas por parte de la demandada;

b.- El contrato de arrendamiento suscrito el 18 de octubre de 2010 se prorrogó hasta el 30 de junio de 2017, por lo tanto, se encuentra vigente a la fecha de interposición de la demanda;

c.- La propiedad objeto de la convención -Centro Comercial ubicado en Avenida 11 de septiembre Números 2.155, 2.124 y 2.134- cuenta con recepción final:

d.- De conformidad con lo dispuesto en la cláusula duodécima del contrato de arrendamiento, es obligación de los arrendatarios de los locales que forman parte del Centro Comercial referido obtener las patentes y permisos respectivos para su explotación;

e.- La arrendataria estaba en conocimiento que los locales comerciales materia del contrato no contaban con la patente a la fecha de su celebración;

TERCERO: Que la sentencia objeto del presente recurso confirmó el fallo de primer grado que acogió la demanda, reflexionando para ello: “Que tal como razona el juez de primer grado, se reúnen en la especie los presupuestos para acoger la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y cobro de prestaciones, en conformidad al artículo 1977 del Código Civil, al haberse practicado oportunamente las reconveniones de pago y no haberse enervado la acción, mediante la solución de las rentas demandadas”. Añade que, “corresponde que el arrendatario pague las rentas insolutas hasta la entrega material del inmueble, que se efectuó el 30 de agosto del año 2014, lo que es un hecho de la causa y no se encuentra debatido entre las partes” (...).

Cuestión jurídica

SEXTO: Que, en el contexto antes señalado, cabe precisar que la cuestión relativa a determinar a cuál de las partes del contrato -arrendadora o arrendataria correspondía la obligación de efectuar las gestiones y contar con las autorizaciones necesarias para que los locales arrendados pudieran funcionar como restaurante, incluida la obtención de la respectiva patente comercial, (...)

Decisión

SÉPTIMO: Que, revisado el fundamento del recurso en análisis, se advierte que, a partir de las infracciones de ley que han sido denunciadas, lo que realmente persigue la recurrente es impugnar la valoración que los jueces del fondo hicieron respecto de la prueba rendida en la causa, sin que para ello haya denunciado como infringida, por vía principal, alguna norma reguladora de la prueba, salvo la referencia que realiza al artículo 399 del Código de Procedimiento Civil en materia de valoración de la prueba confesional. Así, el recurso en estudio

se estructura, por una parte, a partir de la infracción en que los jueces del fondo habrían incurrido respecto de los artículos 1445 inciso primero, 1454, 1545, 1546, 1552 y 1560, todos del Código Civil y, por otra, la infracción de los artículos 1681, 1682 inciso final, 1684, 1932 y 1993, también del Código Civil. Dicho conjunto de normas, sin perjuicio de comprender algunas referentes a la nulidad de los actos y contratos y otras relativas al contrato de arrendamiento en particular, **forma parte de la esencialidad del estatuto normativo de la responsabilidad civil de carácter contractual y se vincula, directamente, con la interpretación de los contratos, esto es, una labor que por su naturaleza, también, constituye un aspecto de hecho en el marco del ejercicio jurisdiccional que, por lo mismo, no puede ser atacado por vía de casación en el fondo** en tanto el intérprete –en el caso, los jueces autores del fallo impugnado desnaturalice el contenido, sentido y alcance del respectivo contrato cosa que, por cierto, no ha ocurrido en el caso. Como se advierte, las normas denunciadas como infringidas por la recurrente no son de aquellas que se puedan considerar como reguladoras de la prueba de manera tal que, su eventual infracción, no puede conducir a un error en la valoración de la actividad probatoria de las partes como se denuncia en el recurso encontrándose, en definitiva, debidamente establecidos los hechos de la causa sin que los jueces del fondo hayan incurrido en infracción de normas legales de esa naturaleza que, eventualmente, pudiere encaminar a esta Corte en el sentido de acoger el recurso. En efecto, establecida la inexistencia de algún vicio fundado en infracción de leyes reguladoras de la prueba, resulta que la transgresión que la recurrente estima cometida por los jueces del fondo persigue desvirtuar los supuestos fácticos asentados por aquéllos, esto es, que con los medios de justificación aportados durante la tramitación de la causa –principalmente el tenor del contrato habido entre las partes- se tuvo por acreditado que, si bien la finalidad del contrato para la arrendataria era la destinación de los locales al funcionamiento de un restaurante, la obligación de gestionar los permisos y autorizaciones, incluida la respectiva patente comercial, necesarios para el debido y normal funcionamiento del restaurante que la demandada pretendía explotar en los locales arrendados radicaba, precisamente, en esa parte. Pues bien, tal aspecto de hecho resulta inamovible para este tribunal de casación, conforme a lo previsto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, desde que el mismo ha sido establecido con sujeción al mérito de los antecedentes, probanzas aportadas por las partes, interpretación y aplicación de normas atinentes al caso en estudio, no siendo posible impugnarlo por vía de la nulidad que se revisa pues, de lo contrario, ello llevaría a una modificación de los hechos que se fijaron de manera inamovible para este tribunal, lo cual no resulta posible.

OCTAVO: Que, sin perjuicio de lo expuesto en los motivos precedentes, a mayor abundamiento, cabe consignar que **en la especie no se produjo la infracción** que la recurrente alega respecto de los artículos 1545, 1546 y 1560 del Código Civil, **relativos a la interpretación de los contratos** toda vez que, según se advierte del tenor de la cláusula Décimo Segunda (sic) del contrato de arrendamiento, la obligación de gestionar los permisos y autorizaciones para obtener la patente comercial requerida para la explotación de los locales bajo la forma de un restaurante radicaba directamente en la parte arrendataria. En efecto, dicha cláusula –no objetada por la arrendataria demandada y recurrente- señala que “Será responsabilidad exclusiva de la Arrendataria la obtención de las autorizaciones y permisos que procedieren, así con el pago de patentes, derechos o impuestos asociados, para la construcción, explotación y mantención del Local Comercial, de modo que la renta de arrendamiento se devengará, aún en el caso que tales autorizaciones y permisos no se hayan obtenido o renovado.” De esta manera, ante una redacción tan clara que, incluso, contempla que las rentas igualmente se devengarían

ante el evento que la arrendataria no lograra contar con las autorizaciones y permisos necesarios para explotar el restaurante – hipótesis que, finalmente, habría concurrido- no cabe sino concluir que **en el caso no se ha infringido principio alguno en materia de interpretación** de los contratos siendo, por lo mismo, infundadas las alegaciones que en contrario plantea la recurrente en su recurso.

NOVENO: Que, a mayor abundamiento, en lo que respecta –en particular la infracción denunciada, como consecuencia de las anteriores, en relación con el artículo 399 del Código de Procedimiento Civil, según la cual los tribunales deben apreciar la fuerza probatoria de la confesión judicial en conformidad a los artículos 1713 y siguientes del Código Civil, en la especie **no se advierte de qué manera pudo haberse producido tal infracción** toda vez que, en el análisis de dicha probanza, los jueces del fondo dieron debida aplicación a las referidas normas y, en todo caso, de haber existido una hipotética infracción, en el recurso no se expresa de que manera la misma habría tenido influencia en lo decisorio del fallo.

Comentario.

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo construido sobre la base de una infracción de Ley al no conceder nulidad relativa del contrato de arrendamiento por vicio en el consentimiento frente a un error de hecho sustancial, interpuesto por la parte demandada, es rechazado. Ello debido a que la Corte advierte que la obligación contractual de la cual dependía la aptitud sustancial reclamada por la recurrente, del inmueble arrendado, -obligación que la recurrente denuncia haber sido interpretada con infracción de ley-, consistía en realidad una obligación que obligaba a la misma parte recurrente. Lo relevante, es que la Corte Suprema previo a realizar un razonamiento acerca del centro explícito del recurso, (esto es, la *calidad* de ciertas aptitudes del inmueble arrendado, condicionadas en el caso, por una obligación que emana del contrato), razona acerca de la *titularidad pasiva* de esta obligación estipulada en el contrato, (obligación que fija la aptitud del inmueble). Dicho orden de pensamiento permite a la Corte dilucidar lo principal de lo accesorio, en tanto no es posible, como pretende la recurrente, ir al fondo de la discusión relacionada con el *error sustancial que recae sobre las cualidades accidentales* de la cosa sobre la que recae el contrato como vicio del consentimiento, sus elementos y efectos, regulado primeramente en el Art. 1454 inciso segundo del Código Civil, si la calidad sustancial atribuida por la recurrente, del inmueble sobre la que versa el contrato dependía, en primer lugar, de una obligación de la misma parte, que alega el error sustancial.

Mirado hacia atrás, es solamente lógico que para que la argumentación del recurso se sostenga como un pilar, es necesario que se inicie por la *basa* del pilar (que la obligación que se alega incumplida, y se denuncia como interpretada en disconformidad a la Ley, provenga de alguien más que del mismo que la alega); se siga por el *fuste* del pilar (una vez constatada que la obligación alegada no dependía de la misma parte insatisfecha, se proceda al análisis de aquello denunciado por el recurrente propiamente tal, la observancia de los elementos que constituyen el error sustancial), y se termine por el *capitel* del pilar (la procedencia de la nulidad relativa como consecuencia de un vicio en el consentimiento por error sustancial).

Es concordante con lo anterior uno de los principios elementales del error de hecho como vicio en el consentimiento, y esto es, que dicho error de hecho no sea producto exclusivamente de la sola voluntad de quien denuncia el error, que en este caso sería el cumplimiento de su propia

obligación de gestionar los permisos y autorizaciones para construcción, explotación y mantenimiento del inmueble como Restaurant. Esto es resultado de una aplicación de la máxima *nemo auditur* en tanto “se exige, para que el error llegue a viciar el consentimiento (...) un elemento fundamental: que el error sea excusable, esto es, que no provenga de culpa del que lo alega, o de imprudencia o supina ignorancia suya¹”. Aceptar que el fundamento del vicio en el consentimiento por error de hecho sustancial, cuyo error depende de la sola voluntad de quien lo denuncia, implicaría ir en contra de la buena fe.

¹ Domínguez Águila, Ramón (2020). Teoría General del negocio jurídico (Segunda edición). Editorial Jurídica de Chile. pp. 80 apartado 46.