

## Corte Suprema, 20 de agosto de 2019

### *Naranjo Valdes con Arellano Mamani*

<b>Rol N°</b>	42705-2017.
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo.
<b>Resultado</b>	Rechazado.
<b>Voces</b>	Cobro de rentas, restitución del mes de garantía, término del arrendamiento.
<b>Normativa relevante</b>	Art. 1945 del Código Civil ; artículo 6 N° 1 de la Ley N° 18.101.
<b>Acción</b>	Terminación del contrato de arrendamiento.

### Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Arica, que confirmó aquella de primera instancia que acogió la demanda de cobro de rentas de arrendamiento y en consecuencia, condenó a la demandada a pagar la suma de \$29.291.676 por concepto de rentas adeudadas, desestimando la demanda reconvenzional de restitución de garantía.

Sobre el fondo del asunto, la Corte estima incorrecta la interpretación efectuada por el recurrente respecto de la aplicación del artículo 1945 del Código Civil y del artículo 6 N° 1 de la Ley 18.101. Estimando que la primera disposición contiene una cláusula penal legal que debe estimarse cada vez que por culpa del deudor se pone término al arrendamiento cuestión que se configura en la especie.

En particular, porque el arrendatario no puso término anticipado al contrato en la forma pactada. Subsistiendo así el deber de indemnizar de la recurrente por los perjuicios generados por el no pago de las rentas. Monto que se extiende por todo el plazo que debía regir la convención.

### Hechos

**Segundo:** Que la sentencia impugnada estableció como hechos de la causa los siguientes:

1.- Con fecha 11 de diciembre de 2015, las partes celebraron un contrato de arrendamiento por el cual doña Brígida María Angélica Naranjo Valdés dio en arrendamiento a don Edison Rodolfo Arellano Mamani el inmueble ubicado en calle Isla Guafo N° 3689, población Tacora VII de la ciudad de Arica.

2.- Dicho contrato comenzó a regir el 5 de enero de 2016 y se pactó una duración de cinco años a partir de dicha fecha, expirando el 5 de enero de 2021, sin perjuicio de la facultad del arrendador de poner término al contrato por las causales establecidas en la ley.

3.- En la cláusula cuarta del referido contrato se estipuló que en el caso de que las partes manifestaren su intención de no perseverar en el arrendamiento a la llegada de su vencimiento o de su respectiva prórroga, se obligaron a enviar carta certificada notarial al domicilio señalado en el contrato, con a lo menos treinta días de anticipación a su vencimiento, con lo cual se entenderá que la parte que la envía manifiesta su intención de no perseverar en el contrato, entendiéndose como una forma expresa de desahuciar el contrato.

4.- Las partes pactaron una renta mensual de \$550.000, la que se reajustaría cada año en un 5 por ciento.

5.- El demandado hizo abandono del inmueble en el mes de enero de 2017, enviando una carta certificada a la arrendadora por la cual manifestó su intención de no perseverar en el contrato.

Sobre la base de los hechos reseñados precedentemente, el fallo impugnado acogió la demanda de cobros de rentas de arrendamiento, rechazando la reconventional, concluyendo que el demandado no cumplió con el contrato, atendido el abandono injustificado que hizo del inmueble con anterioridad al término estipulado, configurándose los supuestos contemplados en el artículo 1945 del Código Civil, pues se produjo por su culpa, por haber sido efectuado de una forma diversa a la convenida y en una época extraña a la consignada en la convención, lo que constituye una decisión unilateral que lo hace responsable del pago de las rentas hasta la fecha de su vencimiento.

### **Cuestión jurídica**

**Tercero:** Que para resolver el conflicto jurídico planteado, cabe recordar que el artículo 1945 del Código Civil dispone, en lo que interesa, que: “Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente”. Dicha disposición contempla una cláusula penal legal, estableciendo, de antemano, la procedencia y monto de la indemnización que se sigue por el incumplimiento del contrato por culpa del arrendatario.

### **Decisión**

**Cuarto:** Que la discusión surge en la medida que el demandado alega la impertinencia del referido artículo 1945 del código de Bello, argumentando que: a) el contrato que rige a las partes es de duración indefinida, puesto que se renueva automáticamente por iguales periodos y en forma sucesiva; y b) la obligación de pagar la renta subsiste para el arrendatario sólo hasta que se efectúa la restitución, lo que ocurrió en el mes de enero de 2017, atendido lo dispuesto en el artículo 6 N° 1 de la Ley N° 18.101.

**Quinto:** Que, respecto de la primera alegación, resulta correcta la decisión de la sentencia impugnada al desestimarla, pues, de conformidad con la cláusula cuarta del referido contrato, se estableció una vigencia de cinco años a contar del 5 de enero de 2016, extendiéndose su vigencia, por tanto, hasta el 5 de enero de 2021, estipulándose, además, que sólo “a la llegada de su vencimiento o de su respectiva prórroga” las partes podían manifestar su intención de no perseverar en el contrato, bajo la modalidad del envío de una carta certificada en los términos indicados en el numeral tercero del motivo segundo de esta sentencia.

En consecuencia, resulta improcedente calificar el contrato celebrado como uno de duración indefinida, atendido lo expresamente estipulado por las partes, no configurándose, por tanto, la infracción de los artículos 1545, 1546 y 1560 del Código Civil.

**Sexto:** Que, asimismo, sobre la base de lo referido en la motivación precedente, la carta certificada enviada por la demandada, por haber sido efectuada de una forma diversa a la convenida y en una época distinta a la consignada en el contrato, no puede producir aquellos efectos que refiere el recurrente, resultando correcta la conclusión de hacer aplicación de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil, que expresamente dispone el pago de las rentas hasta el final del período contratado, en el evento que la convención haya concluido por culpa del arrendatario, supuestos que se dieron por concurrentes en la especie; salvo que proponga bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y presentando al efecto fianza u otra seguridad competente, presupuesto fáctico que no se tuvo por acreditado.

### **Comentario de sentencia**

Sobre la base de lo pretendido en primer lugar por la recurrente, esto es, que el contrato corresponde a uno de plazo indefinido y no a uno de plazo fijo. Creemos que las consideraciones esgrimidas por La Corte para rechazar esta argumentación son correctas, toda vez que considera a bien la argumentación plasmada por los jueces de instancia, respecto a que la calificación del contrato como uno de plazo fijo se desprende directamente de la convención misma. No existiendo así infracción a las normas alegadas.

Respecto de la segunda alegación, estimamos que el argumento para desechar el recurso también es adecuado, toda vez que si las partes definieron una forma determinada para poner término al contrato, esta debe primar ante cualquier otra. No bastando así el envío de la carta certificada que arguye la demandada, si es que el contrato exigía algo más. Siendo, por tanto, completamente procedente la responsabilidad que establece el artículo 1945 del Código Civil, no pudiendo observarse infracción de la norma planteada (art. 6 de la Ley 18.101).