

**Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Talca/ No consigna, 02 de mayo de 2019**

*Luis Francisco Rodríguez Saavedra con Verónica Delgado González*

<b>Rol N°</b>	4869 - 2019
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	interpretación contractual
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1545, 1560 y 1564 del Código Civil.
<b>Acción</b>	Término de arrendamiento, desahucio.

**Resumen**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por la demandada contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento y dispuso el pago de rentas insolutas y de aquellas que devenguen hasta la efectiva restitución del inmueble.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la interpretación de cláusulas contractuales que, en síntesis, provocan el efecto de pactar un contrato de arrendamiento indefinido de no celebrarse el contrato prometido. La sentencia impugnada concluyó que la voluntad de las partes tuvo por objeto celebrar un arrendamiento de duración indefinida, pactando el monto de la renta, reajuste y periodicidad, teniendo en consideración que para ello establecieron únicamente como condición para cambiar el contrato de promesa de compraventa a uno de arrendamiento, que el primero no se celebrara dentro del plazo establecido.

**Hechos**

**Tercero:** Que la sentencia impugnada dio por establecidos los siguientes hechos:

- 1.- El 20 de junio de 2014, doña María Teresa Hinojosa Jiménez y doña Verónica Delgado González celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en calle Orompello N° 525, departamento N°41, Edificio Llaima, de la comuna de Concepción.
- 2.- De no celebrarse el contrato prometido en la forma estipulada y dentro del plazo pactado - 30 de noviembre de 2014-, acordaron que no sería prorrogado, conveniéndose un arrendamiento por tiempo indefinido, con una renta mensual ascendente a \$257.000.-, reajutable anualmente, imputándose el abono del precio que la promitente vendedora percibió a propósito de la suscripción del contrato de promesa, de \$6.000.000.
- 3.- La entrega material del inmueble se produjo el 20 de julio de 2014.
- 4.- Entre el 20 de julio y el 30 de noviembre de 2014, la promitente vendedora debía cancelar y alzar la hipoteca y prohibición de enajenar que afectaban al inmueble.
- 5.- El contrato de compraventa prometido no se celebró el 30 de noviembre de ese año.
- 6.- A contar del 1 de diciembre de 2014, el contrato de promesa mutó, por acuerdo de las partes, a uno de arrendamiento.

7.- La arrendataria no pagó las rentas desde el mes de diciembre de 2014.

### Cuestión jurídica

**Quinto:** Que, en efecto y conforme se ha resuelto, corresponde a la judicatura del grado la labor de interpretar los contratos conformes a las reglas contenidas en los artículos 1545, 1560 y 1564 del Código Civil, cuestión que escapa del ámbito de control de esta Corte, a menos que, como sostienen la doctrina y jurisprudencia, atribuyan al contrato efectos diversos de los que prevé la ley o lo desnaturalicen al interpretarlo

Entonces, tal como se ha señalado por este tribunal, **la interpretación de las cláusulas de un contrato y la determinación de la intención** que motivó a las partes a celebrarlo **es una cuestión de hecho** que la judicatura deduce del examen de la propia convención, de los antecedentes reunidos en el proceso y de la ley, labor que, por ello, **no es susceptible de revisión en sede de casación, a menos, que, como se dijo, se altere la esencia o naturaleza del mismo, debiendo entenderse que aquello sucede, cuando la labor exegética llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, so pretexto de hacerlo, se le asigna una comprensión contraria a la realidad, desconociendo la intención de los contratantes, sustituyendo el contrato prácticamente por uno nuevo, distinto al celebrado.**

**Sexto:** Que, en la especie, no existe controversia acerca del tenor de las cláusulas séptima y octava en que se expresa el contrato, ni sobre su contenido, por lo que deviene necesaria la conclusión según la cual, **el reproche formulado en el recurso analizado, en síntesis, configura una manifestación de disconformidad con la interpretación efectuada por la judicatura del grado, que, estima, se aleja de la intención “subjetiva” de la demandante.** Sin embargo, el fallo impugnado, como colofón del análisis y ponderación de los medios de convicción, la determinó conforme el mérito del texto suscrito, sin establecer la presencia de hecho alguno que permita concluir que se la desnaturalizó.

### Decisión

**Séptimo:** Que, por lo razonado, se llega necesariamente a la conclusión que la sentencia atacada no infringió la preceptiva que se dice vulnerada, sino, antes bien, que aplicó la pertinente a la decisión del litigio de manera adecuada, motivo bastante para desestimar la casación interpuesta, sosteniendo quien recurre conclusiones fácticas que no pueden ser alteradas por este tribunal de casación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; razón por la que el arbitrio debe ser desestimado en esta etapa de su tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo (...)

### Comentario

La Corte Suprema afirma que la interpretación contractual corresponde a los jueces de fondo, solo conociendo la Corte Suprema si se atribuyen al contrato efectos diversos que la ley provee o se desnaturaliza al interpretarlo. Un razonamiento similar se encuentra en STC 4991 - 2019 y 4912 - 2019.