

Corte Suprema, 27 de julio del 2020

Zepeda Berland Marjory Kat con Compass Catering S.A

Rol N°	8224-2018
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado
Voces	Restitución de inmueble; Restitución material de la cosa dada en arrendamiento.
Normativa relevante	Artículos 1947 y 1948, Código Civil.
Acción	Restitución de inmueble dado en arrendamiento por expiración del plazo; pago de rentas insolutas; indemnización de perjuicios.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada, Compass Catering S.A, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que declaró terminado el contrato de arrendamiento y condenó al demandado al pago de \$14.400.000 por concepto de indemnización de perjuicios, a lo cual la Corte declara que el demandado deberá, además de lo ordenado en la sentencia definitiva, pagar a título de rentas de arrendamiento adeudadas la suma de \$15.000.000, más los reajustes e intereses legales.

La discusión gira en torno a si la restitución material del inmueble por la parte demandada, realizada el mes de diciembre de 2014, constituye restitución bajo las bases jurídicas asentadas y exigidas por el legislador en los artículos 1947 y 1948 del Código Civil. En el caso que se considere restituido el inmueble con la sola entrega material, el cual se entregó con especies aun dentro y deterioros, la fecha de la restitución que se considerará será la de diciembre del 2014 y el arrendatario no deberá las rentas devengadas entre la entrega material y la toma efectiva de la posesión del inmueble en noviembre de 2015.

De acuerdo al análisis de la Corte sobre los hechos y los artículos 1915, 1938, 1947 y 1948 del Código Civil, no basta la simple entrega material del inmueble, sino que la restitución comprende la completa desocupación del inmueble, que éste pueda ser usado y gozado nuevamente y así poder darlo en arriendo nuevamente.

Hechos

Sexto: Que son hechos establecidos en la sentencia, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

- 1) Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 1 de abril de 2013, sobre el inmueble ubicado en calle Piedra Feliz N°906, en la ciudad de Calama.
- 2) La renta de arrendamiento ascendía a \$1.500.000 mensuales.
- 3) El contrato se prolongó hasta el mes de diciembre de 2014.
- 4) El inmueble se restituyó en esa fecha.
- 5) El receptor Sergio Álvarez levantó un acta en el mes de noviembre de 2015, en que se tomó posesión del inmueble.
- 6) La restitución efectuada en diciembre de 2014 impedía el acceso al inmueble, en términos que el arrendador pudiese utilizarlo, desde que fueron muchas las especies que se dejaron, como también los deterioros.
- 7) Los daños fueron evaluados en \$14.400.000 por la sentencia de primera instancia.

Cuestión jurídica

“Quinto: Que la recurrente afirma que la sentencia ha infringido los artículos 1947 y 1948 del Código Civil, al establecer que, en la especie, no se configuran todos y cada uno de los requisitos que las normas exigen para tener por restituido el inmueble que dio origen al presente juicio (...) Especifica que de dichos artículos se desprende que no existe una manera específica ni única de proceder a la restitución de un inmueble arrendado, constituyendo la última de las normas ciertos parámetros a considerar para aquello, por lo cual su interpretación exegética y restrictiva, en circunstancias que conforman cuestiones de carácter genérico, permiten una interpretación amplia de las mismas, y termina señalando que, por lo mismo, a la luz de los hechos asentados en el juicio, debió interpretárselas en el sentido y alcance que, a su juicio, corresponde, cual es, que jurídicamente en el mes de diciembre del año 2014 se procedió a la restitución del inmueble.”

Decisión

“Décimo: Que de acuerdo a lo establecido en dichas normas, resulta claro que no basta la simple entrega material, como la que ocurrió en diciembre de 2014, ya que lo que se persigue con la restitución es que el arrendador pueda darla nuevamente en arriendo, haciendo solo las reparaciones que le corresponden; en el caso de autos, de acuerdo a los hechos que se tuvieron por establecidos, aparece que no ocurrió de tal forma, ya que las partes no controvertieron que la restitución material del inmueble impedía el acceso al mismo, en términos que el arrendador pudiese utilizarlo, desde que fueron numerosas las especies que se dejaron como también los deterioros que experimentó que fueron evaluados respecto de lo cual no se recurrió.

Undécimo: Que el arrendatario no cumplió, entonces, con lo señalado en el artículo 1948 del Código Civil, al no haber desocupado enteramente el inmueble, lo que sumado al número de daños, impidió al arrendador usar y gozar del inmueble, como se espera al final de un arrendamiento, por lo cual la interpretación de la judicatura de fondo no adolece de error de derecho.”

Comentario

En este caso, la Corte realiza un análisis e interpretación de los artículos referidos a la restitución en el contexto de un término de un contrato de arrendamiento, luego de que la parte recurrente alegara que las normas del artículo 1947 y 1948 del Código Civil deben ser interpretadas de forma amplia para así concluir que el inmueble sí había sido restituido en el mes de diciembre del año 2014. Ante esto, la Corte establece que la restitución debe permitir que la cosa dada en arriendo se pueda dar nuevamente en arriendo y que esté en tal condiciones de que el arrendador pueda nuevamente utilizarlo, rechazando las alegaciones de la parte recurrente y formando un precedente sobre qué se considera “restitución de la cosa arrendada”, no bastando una simple restitución material, sino que requiere que se pueda acceder al inmueble, que se encuentre en buenas condiciones y se encuentre en tal condición que el arrendador pueda utilizarlo en próximos contratos de arrendamiento si quisiese.