

## Corte Suprema, 12 de marzo de 2019

### *Complejo Turístico FX LIMITADA con Gallardo*

<b>Rol N°</b>	18627-2018
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	ámbito de aplicación ley N°18.101; explotación del inmueble
<b>Normativa relevante</b>	Ley N°18.101, artículo 2 N°4
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Término de contrato

### Resumen

Complejo Turístico FX LIMITADA demanda a Gallardo Miranda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios. Alega que el demandado no ha pagado la renta desde julio a noviembre de 2016. Por su lado, la parte demandada opuso excepción de contrato no cumplido ya que considera que la actora no dio cumplimiento a su obligación de haber entregado la cosa arrendada para el uso comercial contratado, careciendo esta de calidad, condiciones, estado y permisos para que el demandado pudiera destinarla al uso y actividad comercial estipulada. En primera instancia, el 1º Juzgado Civil de Puerto Montt acogió parcialmente la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento, solo en cuanto se condenó al demandado a restituir el inmueble y el pago de las rentas correspondientes a los meses antes mencionados.

Ante esta decisión, Gallardo Miranda interpuso recurso de apelación aduciendo que no resultaba aplicable el artículo 2 numeral 4 de la Ley 18.101 La Corte de Apelaciones de Puerto Montt confirmó la sentencia de primera, indicando que el contrato de arrendamiento no corresponde al de un hotel, residencial o establecimiento similar.

De esta forma, la discusión que conoce la Corte Suprema gira en torno a si debía o no aplicarse al caso lo estipulado en el artículo 2 N°4 de la Ley N°18.101. La Corte Suprema rechaza el recurso de casación en el fondo.

### Hechos

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

1.- Con fecha 11 de junio de 2014 las partes celebraron un contrato de arrendamiento, mediante el cual la demandante entregó al demandado el inmueble ubicado en calle Antonio Varas N° 931 y 937, para explotar comercialmente una residencial y un restaurant de turismo. Se pactó una vigencia de cinco años, a partir del 1 de julio de 2014, y su prórroga en forma automática por periodos sucesivos e iguales, salvo que alguno de los contratantes manifestara su voluntad en contrario con una antelación de sesenta días al término del respectivo periodo. La renta mensual se fijó en \$1.000.000, suma que sería reajustada en un 10% de forma anual, sin perjuicio que durante los seis primeros meses se pagaría una renta de \$900.000, destinando la diferencia en efectuar mejoras a la propiedad. Además, se convino que serían de cargo del arrendatario, sin derecho a reembolso, los gastos de mantención, conservación y reparaciones locativas, que sea menester introducir, quedando prohibido efectuar transformaciones sin autorización de la arrendadora, y se dejó constancia que el bien raíz fue entregado en buen estado de conservación.

2.- El demandado no pagó íntegramente las rentas devengadas desde el mes de julio a noviembre de 2016, adeudando un saldo de \$500.000; además de las rentas íntegras del periodo que va desde diciembre de 2016 a abril de 2017, sin que haya acreditado que la arrendataria se haya puesto en mora de cumplir sus obligaciones derivadas del contrato.

### **Cuestión jurídica**

¿Era aplicable la Ley N°18.101 al caso?

Cuarto: Que el recurrente da por infringido el artículo 2 N°4 de la Ley 18.101, que dispone: “Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos:... 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje,...”.

Ahora bien, como la norma lo expresa con total claridad, los establecimientos destinados a la explotación de hoteles, residenciales y otros similares, quedan excluidos de la aplicación de la ley que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos sólo en lo relativo a las relaciones derivadas de los contratos de hospedaje que celebren con sus huéspedes, pero en caso alguno hace extensiva tal situación a los demás vínculos de carácter comercial que puedan originarse en razón de la explotación del giro, como es el que, en el caso, el demandado mantiene con la sociedad arrendataria del inmueble en que desarrollan su actividad, el que, por su propia naturaleza, queda entregado a la citada ley especial.

### **Decisión**

Cuarto: (...) De este modo, debe concluirse que el arbitrio adolece de manifiesta falta de fundamentos, que autoriza rechazarlo en esta etapa de tramitación.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de tres de julio de dos mil dieciocho.

### **Comentario**

Lo interesante de este caso está cuando revisamos el contrato de arrendamiento, en el cual aparece de forma clara, que el inmueble sería destinado exclusivamente **para uso comercial**, específicamente residencial y restaurant de turismo.

El artículo 4 n°2 de la Ley N°18.101 expresa que esta ley no es aplicable para “hoteles, residencias y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje (...)”. De esta forma cabe hacerse la pregunta de por qué en este caso concreto no se aplicaría pese a que el inmueble en arrendamiento se utilizará para residencial y restaurant.

La solución de la Corte Suprema está en que la exclusión de la norma no es extensiva a otros vínculos de carácter comercial. Así, la ley no es aplicable para las relaciones de hospedaje con los huéspedes, cuestión distinta es la relación entre el dueño del inmueble y quien arrienda este para explotarlo en dicha actividad.