

Corte Suprema, 9 de abril de 2019¹

Gabriela González Salazar con Sociedad Julio González Salazar y Otro.

Rol N°	12248-2019
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Manifiesta falta de fundamento, interpretación contractual, predios urbanos
Normativa relevante	Artículos 1545 y 1560 del Código Civil;
Acción	Término de contrato de arrendamiento (y restitución, por parte del arrendador); demanda subsidiaria de desahucio

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo, interpuesto contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia, que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acogió la demanda de término de contrato de arrendamiento por desahucio del arrendador y de restitución del inmueble arrendado.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la interpretación que se le ha dado a una comunicación por los tribunales de fondo. De tal forma, que la discusión depende de si una comunicación entre las partes, distinta a la estipulada en el contrato, es suficiente para darle por terminado. De acuerdo a la recurrente, no lo es, debiendo haberse entendido ampliada la vigencia del contrato de arrendamiento, sustentando su argumentación en otra cláusula de aumento de vigencia y en los Art. 1545 y 1560 del Código Civil. Según advierte la Corte, es posible entrar a interpretar los contratos en un recurso de casación en el fondo, si los sentenciadores de instancia le atribuyeran efectos diversos de los que prevé la Ley o lo desnaturalicen al interpretarlo. No siendo ni lo uno ni lo otro, escapa del ámbito de control de la sede,, adoleciendo el recurso de manifiesta falta de fundamento.

Hechos

Tercero: Que en la sentencia se establecieron los siguientes hechos:

1.- El 1 de diciembre de 2011, el demandante, don José Bernardo Rivas Baeza, celebró con el demandado, don Sergio Gonzalo Rivas Urrutia, un contrato de arrendamiento, por el que aquél entregó a éste el uso de un retazo de su propiedad, de una superficie de 15,7 hectáreas, ubicado en la comuna de Los Lagos, vínculo que comenzó a regir el mismo día de su celebración y con una vigencia de seis años, pactando su renovación automática si no manifestaban su intención de terminarlo mediante carta certificada enviada con a lo menos ciento veinte días de anticipación al de su vencimiento. De no procederse de esta forma, el contrato se prorrogaría por otros seis años, manteniéndose la renta en la suma de \$500.000 mensuales, debidamente reajustada.

¹ C.A de Valdivia 127-2019

2.- El demandante requirió el 31 de mayo de 2017 la restitución del inmueble mediante escritura pública, copia de la cual fue enviada al domicilio del demandado a través del notario público de Los Lagos, en la que manifestó su voluntad de no continuar con el contrato de arrendamiento, diligencia que fue practicada el 24 de julio de 2017, según certificó.

3.- El aviso de término del contrato de arrendamiento, se realizó en la forma descrita, debido a que la oficina comunal de Correos de Chile carecía de cobertura para enviar cartas certificadas al sector donde se ubicaba el domicilio del demandado.

La judicatura del fondo, sobre la base de los hechos establecidos y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, concluyó que la estipulación contenida en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, referida a la remisión de la carta certificada para comunicar la terminación del contrato de arrendamiento, no podía cumplirse en la forma pactada por las partes por imposibilidad de la empresa de correos de llegar hasta el domicilio del demandado, razón por la cual, el actor optó, correctamente, por una forma diversa y adecuada a esa finalidad, la que se consideró suficiente.

Cuestión jurídica

¿Fue correcta la interpretación de la cláusula?

Cuarto: Que, conforme se ha resuelto, **corresponde a los tribunales del grado la labor de interpretar los contratos**, cuestión que escapa del ámbito de control de esta Corte, a menos que, como sostiene la doctrina y jurisprudencia, **los sentenciadores de la instancia le atribuyan efectos diversos de los que prevé la ley o lo desnaturalicen al interpretarlo**. En efecto, 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 de valoración llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, bajo el 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 que celebraron**.

Decisión

Quinto. Que de los hechos que fueron establecidos por la judicatura del fondo, se desprende el cumplimiento de la formalidad contractual pactada para comunicar la voluntad de una de las partes para terminar el contrato de arrendamiento, que si bien no obedeció en términos estrictos a la literalidad de la cláusula tercera, **se justificó razonadamente por la imposibilidad de hacerlo**, ya que no se prestaba el servicio de cartas certificadas por la oficina comunal de Correos de Chile que llegara al lugar de residencia del recurrente, por lo que se optó por una modalidad diversa y que **ofrecía igual seguridad de comunicación** de la voluntad del arrendador, **dentro del plazo que convinieron**.

De esta forma y sin que exista controversia acerca del texto en que se expresó esta intención de pedir la restitución del inmueble o que dentro del plazo convenido se hiciera entrega de la escritura en el domicilio del demandado, **comunicándola, se concluye que el recurso reprocha sólo la formalidad** en que se plasmó su declaración de voluntad, pese a lo cual, debe reconocerse **que se cumplió la finalidad perseguida por aquél**, por lo que la imputación formulada, conforme a los hechos establecidos, constituye una expresión de **disconformidad con la interpretación efectuada por los tribunales del grado**, que determinó la voluntad de aquéllos conforme el mérito del texto suscrito y la pertinencia de la declaración así revelada, razones que permiten sostener que el recurso adolece de manifiesta falta de fundamento, por lo que debe ser desestimado en esta etapa procesal..

Comentario

La Corte Suprema se pronuncia respecto a la posibilidad de interpretar la voluntad de las partes plasmada en el contrato, exclusivamente si la labor realizada por los jueces de grado no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, bajo el pretexto de hacerlo, se le asigna una comprensión que desconoce la intención de los contratantes, y que en haciéndolo, reemplaza el contrato prácticamente por uno nuevo. En este caso, la Corte establece como criterio la posibilidad de comunicar la intención de no preservar en el contrato de arrendamiento sobre predio urbano, de una forma distinta a la literalmente pactada entre las partes, sin que ello implique una intromisión en el contrato si se reúnen los siguientes elementos copulativos; (i) ello no afecta más que la formalidad de la comunicación, (ii) ofrece igual seguridad en la comunicación, (iii) y existen motivos razonables que imposibilitan realizar la forma que habían acordado arrendador y arrendatario, y (iv) se realiza dentro del plazo que admitía tal comunicación acordada.