

Corte Suprema, 28 de julio de 2016

Inmobiliaria San Juan Limitada con Comercial Taurunum Limitada.

Rol N°	31029-2016
Recurso	Casación en la forma /Casación en el fondo
Resultado	Rechazados (En el fondo por manifiesta falta de fundamento)
Voces	Buena fe contractual, obligaciones de la naturaleza, ultra petita, manifiesta falta de fundamento
Normativa relevante	Artículo 1562 Código Civil.
Acción	Terminación contrato de arrendamiento (inmediata por no pago de rentas)

Resumen

Se acoge la demanda en primera instancia contra la Comercial Taurunum Limitada por terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de casación en la forma y recurso de apelación. En tanto al primero, alega que la sentencia ha incurrido en ultrapetita extendiendo a puntos no sometidos a la decisión del tribunal, la cual es rechazada por no cumplir con el requisito de que el perjuicio sea reparable solo con la invalidación del fallo conforme al Art. 768 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, al ser posible subsanarlo mediante el recurso de Apelación. En tanto a este último, denuncia que la sentencia modifica la causa de pedir de la actora que claramente demandó una terminación por supuesto “no pago de rentas” y en cambio dio a lugar a la demanda por un supuesto incumplimiento de una obligación contractual diversa, no expresada.

Conociendo del recurso, la Corte de Apelaciones lo rechazó confirmando la sentencia. Contra ello, la demandada deduce recurso de casación en la forma y en el fondo.

Hechos

Octavo: Que los sentenciadores del fondo establecieron como hechos de la causa, los siguientes:
1.- Las partes celebraron, con fecha 17 de diciembre de 2012, contrato por el que la actora dio en arrendamiento a la demandada el inmueble ubicado en Avenida Francisco Bilbao N° 2421, comuna de Providencia.

2.- En la cláusula tercera de dicho contrato se estableció que la renta mensual será la suma del 6 por ciento de las ventas netas mensuales con un mínimo de 37,14 unidades de fomento, pagadera dentro de los cinco primeros días de cada mes en la cuenta corriente de la arrendadora.

3.- El demandado no informó nunca al arrendador sobre sus ventas netas mensuales.

4.- El demandado pagó mensualmente sólo el monto pactado como mínimo de renta mensual, esto es, la suma de 37,14 unidades de fomento.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos **se concluyó la existencia de un incumplimiento grave de las obligaciones que** le imponía el contrato al arrendatario, estimando como imprescindible para dar total cumplimiento a la obligación de pago de la renta **la entrega de la información de sus ventas netas, para hacer efectivo el cálculo real, íntegro y oportuno de la renta estipulada**, lo que no se realizó, siendo de su cargo, debiendo

aplicarse para los efectos del plazo de cumplimiento lo referido en los artículos 1494 y 1542 del mismo cuerpo legal.

Cuestión jurídica

¿Constituyó la no información de ventas un incumplimiento?

Noveno: Que, en lo que dice relación con las alegaciones referidas precedentemente, cabe señalar que no se advierten las infracciones de ley acusadas, pues se acogió la demanda al **haberse acreditado el incumplimiento por parte de la demandada de la obligación de informar sus ventas**, que nace de lo acordado por las partes en la cláusula tercera del respectivo contrato, a partir de una **interpretación fundada en el principio de la buena fe contractual**, pues sólo el arrendatario se encontraba en condiciones de registrar las ventas fruto de su actividad mercantil, habiendo reconocido expresamente que nunca proporcionó dicha información a la actora, quien no se encontraba en posición de obtener dichos datos **para hacer efectiva el pago de la renta variable acordada**. Dicha interpretación, por lo demás, es la única forma de dar aplicación o efecto a la referida cláusula contractual, conforme lo dispuesto en el artículo 1562 del Código Civil, de manera que no se observa infracción alguna a las normas legales denunciadas.

Decisión

Décimo: Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación de las normas jurídicas pertinentes al caso, por lo que no cabe sino concluir que el recurso debe ser desestimado por adolecer de **manifiesta falta de fundamento**.

Comentario

En este caso nos encontramos frente a una directa aplicación del principio general de buena fe contractual por parte de la Corte Suprema. En la causa, no obstante no se encuentra de forma expresa una obligación para la parte arrendataria en una cláusula contractual, -el deber de informar de sus ventas-, la Corte reafirma su alcance en la vida del derecho, apoyándose en el Principio de la Buena Fe de los contratos y las obligaciones esenciales que emanan del contrato de arrendamiento. De tal manera que los contratos obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación (en virtud del Art. 1546). Si bien la obligación del arrendatario en un contrato de arrendamiento consiste en pagar un precio por el goce de la cosa arrendada (Art. 1915 y 1917), en este caso, dicha obligación estaba sujeta a otra obligación no expresada como tal, el deber de informar, necesaria para determinar el monto del precio a pagar a título de renta del arrendatario. En consecuencia, si bien la recurrente y arrendataria denuncia que se le ha acusado a su parte del incumplimiento de una obligación no expresada en el contrato de arrendamiento, y que ésta de existir, no ha sido sometida a la decisión del tribunal, la Corte realiza una interpretación extensiva del derecho de los contratos, utilizando una herramienta ya conocida y otorgada por el legislador; el Art. 1562. Pareciera ser que el precepto mencionado en este caso opera como un puente salvador entre la posibilidad de imputar o no el incumplimiento de una obligación

no expresada de la que depende el cumplimiento de la obligación principal del contrato, que a fin de cuentas, sirve de piso para aplicar el remedio que la Ley otorga al crédito insatisfecho de la parte arrendadora.