

Corte Suprema, 14 de enero de 2011

1. *Murillo Bunster Marco con Vallejos Burgos Rubén.*

Rol N°	2025-2009
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido. Sentencia que invalida
Voces	Rentas adeudadas, Multa, pena enorme, cláusula penal, incumplimiento contractual, avalúo anticipado de perjuicios, ejercicio de oficio de norma legal, en rebeldía del demandado, partes petitorias de la causa, obligaciones de valor inapreciable o indeterminado
Normativa relevante	Artículos 1544 inciso final del Código Civil.
Acción	Término de contrato de arrendamiento (por no pago de rentas y su cobro, demanda de cobro de servicios y cuentas; cobro de cláusula penal)

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandante y arrendador, interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acoge la demanda de término de contrato de arrendamiento y cobro de rentas adeudada, salvo en la parte de cobro de montos por servicios y cuentas. En tanto al cobro de multa, los jueces de fondo redujeron su valor del 20% al 2% por considerarla enorme o excesiva.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la procedencia de la rebaja de la multa estipulada en el contrato en caso de incumplimiento, haciendo los jueces de fondo uso de las facultades prescritas en el Art. 1544 inciso final del Código Civil. Concluye la Corte que el precepto mencionado contempla tres hipótesis para el caso en que las partes avalúen en forma anticipada los perjuicios, y que éste resulte excesivo, no concurriendo en la especie aquella que faculta al juez para la rebaja. Acoge el recurso, invalida sentencia, y a continuación, dicta sentencia de reemplazo.

Hechos

Segundo: Que se han establecido como hechos de la causa, los siguientes:

a) El 23 de mayo de 2002 se celebró entre el actor y el demandado, un contrato de arrendamiento respecto de la propiedad ubicada en Pasaje Cerro Providencia N°0209 de la Población Los Aleros de Quilicura, por una renta mensual de \$80.000, cantidad reajutable cada tres meses de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor determinado por el INE o el organismo que lo reemplace y, en caso de que el arrendatario cayera en simple retardo en el pago de las rentas, debe pagar al arrendador un interés del 5% sobre la renta del respectivo período y si tal retardo excedía un mes o se repetía en forma continua o discontinua por dos veces, el arrendador podía poner término al contrato, sin perjuicio de cobrar las rentas, más una multa del 20% del total adeudado, considerándose como indemnización anticipada de perjuicios.

b) El arrendatario se obligó al pago de los consumos de luz, agua potable, teléfono y otros análogos.

c) El demandado no probó que las rentas reclamadas estuvieran pagadas ni prestó seguridad suficiente de su pago.

d) La restitución del inmueble se produjo el día 16 de junio de 2008.

e) No se especificaron los montos por servicios y cuentas pendientes de pago.

Tercero: Que sobre la base de los antecedentes fácticos anotados, los sentenciadores del grado acogieron la demanda declararon terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y condenaron a la demandada al pago de las rentas adeudadas, entre enero de 2007 y abril de 2008, por un total de \$1.200.00, más las devengadas durante el juicio hasta el 16 de junio del 2008, fecha en que se procedió a la restitución del inmueble. Rechazaron el cobro de servicios y cuentas. En cuanto a la multa estipulada, la estimaron enorme, por lo que la rebajaron del 20% al 2% del total de las rentas adeudadas.

Cuestión jurídica

¿Resultaba procedente la rebaja de la multa estipulada convencionalmente?

Cuarto. Que dilucidar la controversia de autos pasa por determinar si era procedente o no que los jueces del fondo, rebajaran la multa estipulada en el contrato de arrendamiento porque la estimaron enorme, para lo cual hicieron uso de las facultades prevista en el inciso final del artículo 1544 del Código Civil.

Sexto: Que, en primer término, cabe hacer presente que en el caso que las partes avalúen en forma anticipada los perjuicios que puedan producirse ante el incumplimiento de un contrato, como ocurrió en el caso de autos, la norma prevé que ésta pueda resultar enorme o excesiva, para lo cual establece ciertas reglas, distinguiéndose tres situaciones: La primera, cuando la cantidad determinada se mira como equivalente a la que debe prestarse, es decir, se está en el caso de un contrato bilateral con obligaciones recíprocas y conmutativas. La pena debe consistir en el pago de una suma de dinero. Si es excesiva, entonces puede pedirse que se rebaje al duplo de la primera, incluyéndose ella en él. La segunda situación, es la del mutuo con intereses y la tercera, se trata de **obligaciones de valor inapreciable o indeterminado. En este caso, cuando se estime excesiva o enorme, el legislador le otorga facultades al juez para moderar la pena.**

Decisión

Noveno: Que **la cláusula penal** pactada por las partes, corresponde a un contrato de carácter bilateral y conmutativo, no correspondiendo que los jueces del fondo, hicieran uso de la facultad del inciso final de la norma que se revisa, como tampoco la hayan ejercido de oficio, pues **ninguna petición al respecto fue formulada** por el demandado y arrendatario en la etapa pertinente, ya que se ha mantenido en rebeldía.

Décimo: Que conforme a lo que se viene razonando, se ha incurrido **en error de derecho respecto de la norma denuncia da al aplicarla a un caso no previsto por la ley y sin haber mediado petición de parte interesada, lo que tuvo influencia sustancial en lo dispositivo del fallo**, desde que se condenó al demandado a pagar una suma menor de aquélla que legalmente le correspondía al recurrente.

Undécimo: Que, por todo lo razonado el recurso será acogido siendo inoficioso que se emita pronunciamiento respecto de los demás errores de derecho.

Comentario

En la causa en comento, la Corte Suprema se enfrenta a la aplicación de oficio por parte de los tribunales de fondo, del Art. 1544 inciso final del Código Civil, que rebajaron el monto de una cláusula que avalúa en forma anticipada los perjuicios ante un incumplimiento en el contrato de arriendo sobre bien inmueble, de un 20%, a un 2%. Según su criterio, el precepto en estudio prevé tres hipótesis distintas, en caso de que la cláusula fuera, potencialmente, enorme o excesiva. De ellas, solo una de admitía la aplicación por los jueces de fondo. En tal sentido, la Corte advierte que la cláusula penal que las partes pactaron corresponde a una cláusula de contrato bilateral y conmutativo, no siendo parte de la hipótesis de aquellas obligaciones de valor inapreciable o indeterminado que facultan a los jueces para la rebaja de conformidad al inciso final del Art. 1544. En segundo lugar, tampoco procede el ejercicio de oficio del inciso en estudio, ya que la parte demanda y arrendataria estuvo en rebeldía, omitiendo pronunciamiento en la etapa procesal petitoria, que fija la competencia para pronunciarse a este respecto en el litigio.

Corte Suprema, Corte Suprema, 14 de enero de 2011

2. Murillo Bunster Marco con Vallejos Burgos Rubén

Rol N°	2025-2009
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido. Sentencia de reemplazo
Voces	Legitimidad activa, expiración del contrato de arrendamiento, derecho del arrendador, sucesión por acto entre vivos, sucesión a título singular.
Normativa relevante	Artículos 1544 inciso final, Art. 1489, del Código Civil
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento (por no pago de rentas y su cobro, demanda de cobro de servicios y cuentas; cobro de cláusula penal)

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandante y arrendador, interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acoge la demanda de término de contrato de arrendamiento y cobro de rentas adeudada, salvo en la parte de cobro de montos por servicios y cuentas. En tanto al cobro de multa, los jueces de fondo redujeron su valor del 20% al 2% por considerarla enorme o excesiva.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la procedencia de la rebaja de la multa estipulada en el contrato en caso de incumplimiento, haciendo los jueces de fondo uso de las facultades prescritas en el Art. 1544 inciso final del Código Civil. Concluye la Corte que el precepto mencionado contempla tres hipótesis para el caso en que las partes avalúen en forma anticipada los perjuicios, y que éste resulte excesivo, no concurriendo en la especie aquella que faculta al juez para la rebaja. Acoge el recurso, invalida sentencia, y a continuación, dicta sentencia de reemplazo, condenando al pago de la multa estipulada.

Hechos

Segundo: Que se han establecido como hechos de la causa, los siguientes:

a) El 23 de mayo de 2002 se celebró entre el actor y el demandado, un contrato de arrendamiento respecto de la propiedad ubicada en Pasaje Cerro Providencia N°0209 de la Población Los Aleros de Quilicura, por una renta mensual de \$80.000, cantidad reajutable cada tres meses de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor determinado por el INE o el organismo que lo reemplace y, en caso de que el arrendatario cayera en simple retardo en el pago de las rentas, debe pagar al arrendador un interés del 5% sobre la renta del respectivo período y si tal retardo excedía un mes o se repetía en forma continua o discontinua por dos veces, el arrendador podía poner término al contrato, sin perjuicio de cobrar las rentas, más una multa del 20% del total adeudado, considerándose como indemnización anticipada de perjuicios.

b) El arrendatario se obligó al pago de los consumos de luz, agua potable, teléfono y otros análogos.

c) El demandado no probó que las rentas reclamadas estuvieran pagadas ni prestó seguridad suficiente de su pago.

d) La restitución del inmueble se produjo el día 16 de junio de 2008.

e) No se especificaron los montos por servicios y cuentas pendientes de pago.

Tercero: Que sobre la base de los antecedentes fácticos anotados, los sentenciadores del grado acogieron la demanda declararon terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y condenaron a la demandada al pago de las rentas adeudadas, entre enero de 2007 y abril de 2008, por un total de \$1.200.00, más las devengadas durante el juicio hasta el 16 de junio del 2008, fecha en que se procedió a la restitución del inmueble. Rechazaron el cobro de servicios y cuentas. En cuanto a la multa estipulada, la estimaron enorme, por lo que la rebajaron del 20% al 2% del total de las rentas adeudadas.

Cuestión jurídica

Primero: Los fundamentos cuarto a décimo del fallo de casación que precede, los que para estos efectos se tienen por expresamente reproducidos.

Decisión

Segundo: Que en cuanto a la multa demandada se hará lugar a la misma y, en consecuencia, corresponde que el demandado pague el 20% de las rentas adeudadas por concepto de evaluación anticipada de los perjuicios de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

Por estas consideraciones y atendido, además, lo dispuesto en el artículo 1.489, del Código Civil, se revoca, sin costas del recurso, la sentencia de dieciocho de noviembre del año dos mil ocho, escrita a fojas 17 y siguientes, en cuanto por ella rebaja al 2% la multa por concepto de rentas adeudadas y, en su lugar se resuelve que ésta queda acogida y, en consecuencia, el demandado deberá pagar por evaluación anticipada de los perjuicios, la suma equivalente al 20% de lo adeudado por concepto de rentas insolutas calculadas al 16 de junio de 2008, fecha en que se efectuó la restitución.

Comentario¹

En la causa en comento, la Corte Suprema se enfrenta a la aplicación de oficio por parte de los tribunales de fondo, del Art. 1544 inciso final del Código Civil, que rebajaron el monto de una cláusula que avalúa en forma anticipada los perjuicios ante un incumplimiento en el contrato de arriendo sobre bien inmueble, de un 20%, a un 2%. Según su criterio, el precepto en estudio prevé tres hipótesis distintas, en caso de que la cláusula fuera, potencialmente, enorme o excesiva. De ellas, solo una de admitía la aplicación realizada por los jueces de fondo. En tal sentido, la Corte advierte que la cláusula penal que las partes pactaron corresponde a una cláusula de contrato bilateral y conmutativo, no siendo parte de la hipótesis de aquellas obligaciones de valor inapreciable o indeterminado que facultan a los jueces para la rebaja de conformidad al inciso final del Art. 1544. En segundo lugar, tampoco procede el ejercicio de

¹ Es el mismo comentario realizado a propósito de la sentencia que invalida la de la C.A

oficio del inciso en estudio, ya que la parte demanda y arrendataria estuvo en rebeldía, omitiendo pronunciamiento en la etapa procesal petitoria, que fija la competencia para pronunciarse a este respecto en el litigio.