

Corte Suprema, 3 de octubre de 2019,

Sociedad Comercial e Industrial Agromar Limitada Con Proa LTDA.

Rol N°	43699-2017.
Recurso	Casación en la forma y fondo.
Resultado	Ambos rechazados.
Voces	Incumplimiento grave, pago de las rentas, restitución de bien inmueble, terminación, contrato de arrendamiento.
Normativa relevante	Artículo 1977 del Código Civil y artículo 10 de la Ley 18.101.
Acción	Terminación del contrato de arrendamiento.

RESUMEN

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en la forma y en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt que confirmó la sentencia del Juzgado de Letras de Castro, que acogió la declaración de terminación de contrato de arrendamiento.

Sobre el fondo del asunto la discusión estriba en torno a dos temas. El primero, en torno a la calificación jurídica que los jueces de instancia otorgan al plazo de expiración del contrato de arrendamiento. Señalando que corresponde entender a este como uno definido. El segundo, en torno a la interpretación de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. En concreto, en el incumplimiento cometido por la demandada, el cual, calificado como grave por los jueces habilitaría a la actora a interponer la demanda de terminación de contrato.

HECHOS

Noveno: Que, por su parte, la sentencia impugnada tuvo por establecidos los siguientes hechos: Las partes celebraron contrato de arriendo respecto de una planta de procesamiento de productos pesqueros, suscrito el 19 de junio de 2013, pero que se señaló expresamente que comenzó a regir el día 1 de marzo de ese año, pactándose su duración a 5 años renovable automáticamente, si ninguna de las partes decide terminarlo con una anticipación de un año.

Las partes pactaron que el destino de la cosa arrendada sería dedicada “única y exclusivamente a procesos industriales de erizo, según lo determine el arrendatario”; por otro lado, se facultó al arrendador a desahuciar el contrato “si se dedica la propiedad a un fin distinto del indicado en este contrato”.

La sociedad demandada, no procesó durante la vigencia del contrato solamente el recurso hidrobiológico “erizo”, sino también procesó otro tipo de especies, consistentes en “caracol palo”, “pulpo del sur”, “centolla” y “almejas”.

La sociedad demandante, mediante carta de 11 de agosto de 2014, puso en conocimiento de la demandada su voluntad de darle término.

Cuestión jurídica

¿Se encontraba expirado el contrato?

Undécimo: Que, en lo que dice relación con el primer extremo del recurso de casación en el fondo, como se advierte de su lectura, este se fundamenta en las mismas circunstancias en que basó su arbitrio de invalidación formal, esto es, en la existencia de una inconsistencia relativa a la fecha de expiración del contrato, que no fue debidamente corregida por la decisión impugnada, reprochando, específicamente, que se haya considerado cumplido el plazo de vigencia, en relación con la fecha de dictación de la decisión de primer grado, omitiendo que tal evento fue fijado con la presentación de la demanda.

Duodécimo: Que, desde una perspectiva procesal, es inconcuso que la presentación de una demanda, por medio de la cual se pretende una declaración como la de autos –esto es, la terminación de un contrato–, alegándose el cumplimiento del plazo acordado para su duración, fija el período exacto respecto el cual dicha petición debe ser evaluada.

Desde tal mirada, el fallo incurre en el yerro de considerar para dichos efectos, la época en que se dictó el de primera instancia, lo que configura una impropiedad procesal y sustantiva, que implica soslayar las reglas que regulan tales aspectos de la noción de plazo, su cómputo e interrupción, cuya infracción no fue denunciada por el recurrente. En efecto, en lo relativo a este extremo, el recurso sólo reprocha la vulneración del artículo 1950 del Código Civil, en especial de su numeral 2º, que hace referencia a la llegada del tiempo estipulado para la duración del arriendo, en cuanto causal de expiración del mismo, pero no a las que regulan la manera en que se debe proceder a su cómputo, y la manera en que ello puede o no ser afectado por la interposición de una demanda judicial, de forma que al no denunciarse la conculcación de los preceptos pertinentes, el recurso deducido no puede prosperar, desde que tales omisiones conjuran contra la eficiencia del arbitrio, lo que lleva necesariamente a su rechazo en lo relativo a esta argumentación.

A mayor abundamiento, es menester señalar que, tal como se indicó a propósito del razonamiento expresado respecto del recurso de casación formal, incluso en la eventualidad que el arbitrio analizado fuese acogido, y removido el error denunciado por su intermedio, este se estrellaría contra una conclusión insalvable, que es la consideración de que los hechos acreditados revelan un incumplimiento contractual que justifica la terminación del contrato, y sustenta la decisión de acoger la demanda de la forma en que se hizo. Así las cosas, no obstante la evidente incorrección cometida en el pronunciamiento impugnado, por las razones expuestas, el recurso no puede prosperar, máxime, si se tiene en consideración lo que se dirá a propósito del último acápite del libelo impugnatorio en análisis.

¿Existió un incumplimiento del contrato a la luz de la cláusula fijada entre las partes?

Decimotercero: Que, finalmente, tampoco puede prosperar el libelo recursivo en su último extremo, por medio del cual impugna la conclusión arribada relativa a que la demandada incurrió en un incumplimiento contractual, cuya entidad permitió acoger la demanda.

En síntesis, conforme se anotó anteriormente, cuestiona que la judicatura del mérito haya interpretado el contrato de tal forma, que haya concluido que el incumplimiento acreditado –la utilización de las instalaciones arrendadas para la faena de recursos hidrobiológicos diferentes al erizo–, tenga el carácter de esencial por la naturaleza del contrato, debido a la cláusula que indica la finalidad del uso del bien arrendado, y por lo tanto, hace procedente su terminación. Explica que dicha conclusión infringe las normas cuya vulneración acusa.

Decimocuarto: Que, específicamente, el recurrente cuestiona la comprensión a la que se arribó respecto de la cláusula segunda del contrato celebrado por las partes, por cuyo intermedio se acordó que el destino de la cosa arrendada sería dedicada “única y exclusivamente a procesos industriales de erizo, según lo determine el arrendatario”. Expresa que si bien se acreditó que, la parte demandada además procesó otros recursos hidrobiológicos, al tratarse de una pequeña cantidad, tal desviación no puede configurar un incumplimiento que justifique la terminación del contrato, añadiendo, además, que la forma en que fue redactado dicha estipulación debe entenderse como una facultad del arrendatario, de determinar los recursos que puede faenar en dicho lugar.

Por otro lado, indica que el contrato debió interpretarse teniendo en consideración la intención real o práctica que tuvieron las partes para convenir, la que, según indica, exige tener en consideración un pacto anterior, celebrado en el año 2010, sobre el mismo objeto, durante cuyo transcurso el recurrente afirma haber procesado otros recursos hidrobiológicos diferentes al erizo, sin cuestionamientos de la demandante, lo que revela la voluntad real de los contratantes, y permite concluir que el incumplimiento acreditado, no justifica la terminación del contrato.

Decimosexto: Que, más allá de la discusión acerca de la procedencia del recurso de casación en el fondo por infracción a las reglas de interpretación de los contratos, por tratarse de una cuestión propia y exclusiva de los jueces de la instancia, en el entender de esta Corte, no se configura la infracción de ley que acusa el recurrente, por cuanto, no es posible concluir, a partir del tenor literal del instrumento referido, que el hecho acreditado antes referido, no configure una infracción contractual que autorice su terminación.

En efecto, a juicio de este tribunal, la redacción del dispositivo pertinente es palmario en el sentido de que las partes limitaron expresamente el destino del bien arrendado a la faena industrial, exclusiva y específica de erizos, estableciéndose con ello una prohibición manifiesta de realizar procesamiento de otro tipo de recursos.

Decisión

Decimooctavo: Que atendido el mérito de lo razonado, el recurso de casación en el fondo deducido, debe ser desestimado en todas sus partes.

Comentario de sentencia

Nos centraremos en comentar específicamente el segundo capítulo de la casación en el fondo por su interesante contenido. En este caso la Corte Suprema ha decidido desechar la tesis de la recurrente respecto del incumplimiento, basada esencialmente en que esta no se apegó al tenor literal de lo estipulado por las partes. Desechando el argumento de que la voluntad prima sobre el tenor literal de las palabras.

En este sentido, no advierte infracción a las normas de interpretación de los contratos (artículo 1560 del código civil en particular). Sosteniendo que la recurrente en el pasado ya habría incurrido en conductas que se desentendían de lo expresamente plasmado en el contrato.

Creemos que, si bien, la tesis que sigue la Corte Suprema a este respecto es adecuada, es importante tener en consideración que la doctrina más moderna de los contratos ha dibujado el concepto de incumplimiento desde un punto de vista objetivo.

En esa línea, es bueno recordar que para evaluar correctamente si estamos en presencia de un incumplimiento grave, es verdaderamente importante revisar si es que con este se frustró el propósito práctico del contrato. Es decir, si se obversa una desviación de aquel paragua de prestaciones que el contrato está destinado a proteger.

De lo expuesto por aquella doctrina, no es labor de este comentario valorar si lo fallado es lo correcto o no, pero si intentar acercar otras visiones que en la práctica podrían hacer variar un resultado.