

**Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Concepción/ 3° Juzgado Civil de Concepción, 01 de julio de 2014**

*Tránsito Lilian Gajardo Bustos con Inmobiliaria Diversa Limitada*

<b>Rol N°</b>	11787-2013
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Interpretación contractual, elemento esencial.
<b>Normativa relevante</b>	No señala
<b>Acción</b>	Termino de contrato, restitución de renta pagada, restitución de garantía

**Resumen**

Se demanda a Inmobiliaria Diversa Limitada, a fin de que se declare terminado el contrato de subarriendo por incumplimiento. Exige que se condene a restituir los meses de renta y el mes de garantía pagados por la actora, en subsidio, las cifras que el tribunal estime de derecho, además de los perjuicios que el incumplimiento le ha ocasionados. Asimismo, la demandada deduce demanda reconvenzional, solicitando la restitución y pago de las rentas insolutas del inmueble subarrendado.

En primera instancia, el 3° Juzgado Civil de Concepción acogió la demanda y declaró terminado el contrato de subarriendo entre las partes, rechazó la devolución de rentas pagadas por los meses de octubre y noviembre de 2012, de la garantía y de indemnizaciones pretendidas; desestimó la demanda reconvenzional; ordenó la devolución del local una vez notifica el fallo.

Se alzó la demandante y adhirió la demandada, una de las salas de la Corte de Apelaciones de Concepción confirmó la sentencia de primer grado, sin modificaciones.

En contra de esta decisión, la demandante deduce recurso de casación en el fondo que es rechazado por la Corte Suprema, al concordar que el término del contrato, y la no devolución de garantía e indemnización, ha sido resultado de la interpretación que se ha dado a las cláusulas contractuales.

**Hechos**

**Segundo:** Que, en la sentencia impugnada, se fijaron como hechos, los que siguen:

a) No se ha controvertido que con fecha 26 de septiembre de 2012, la demandada dio en subarriendo a la actora, el local 6 C del inmueble de calle Victoria N° 6 en San Pedro de la Paz de una superficie aproximada de 80 metros cuadrados. Se pactó que la propiedad sería destinada a local comercial gastronómico, rigiendo el contrato por un año desde el 1° de octubre de 2012 hasta el 20 de septiembre de 2013, renovable tácita y sucesivamente por iguales períodos en la forma señalada en la cláusula tercera. Se acordó una renta de arriendo de \$500.000.- pagadera en mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, reajutable cada seis meses.

b) A la fecha de suscripción del contrato la subarrendataria pagó la suma de \$1.000.000.- de los que \$500.000.- corresponden a la primera renta y los restantes \$500.000.- corresponden al mes de garantía.

c) El referido contrato contiene una cláusula octava que dice: “El inmueble será destinado al giro comercial de la subarrendataria. Las partes elevan a la condición de esencial del presente contrato el hecho que la subarrendataria obtenga para el local comercial objeto de este instrumento patente municipal para el destino antes indicado. Si por razones ajenas a la subarrendataria, habiendo presentado oportunamente la solicitud de patente, no le sea posible la obtención de ésta dentro de un plazo máximo de 2 meses desde esta fecha, el presente contrato se entenderá resuelto ipso facto sin que las partes se deban ningún tipo de indemnización o pago recíproco, devolución de garantía. En este caso, la subarrendataria sólo estará obligada al pago de la renta correspondiente a dichos dos primeros meses, más el tiempo que demore en restituir el inmueble arrendado. La subarrendadora declara desde ya que el inmueble no tiene destino comercial. La subarrendataria realizará en nombre y representación de la subarrendadora y arrendadora, en su caso, todos los trámites necesarios ante la Municipalidad de San Pedro de la Paz y demás autoridades pertinentes, destinados a obtener patente comercial para la propiedad arrendada y de esta manera tener el uso y goce del inmueble a actividades de su giro. Con este objetivo la subarrendadora otorga mandato amplio a la subarrendataria para obtener los permisos necesarios para la explotación del rubro.”.

d) La cláusula 9ª del contrato estipula: “El subarrendador se compromete a regularizar la recepción definitiva de este local en la Municipalidad de San Pedro de la Paz, como asimismo se compromete a cancelar todos los partes municipales que sea afectada la arrendataria por la no regularización.”.

e) La demandante pide la resolución del contrato con restitución de lo pagado e indemnización de perjuicios, alegando que no ha podido obtener patente comercial por el incumplimiento del subarrendador en la recepción municipal definitiva del inmueble donde se ubica el local.

f) El demandado si bien reconoce que el inmueble no cuenta con recepción municipal alega que ello no impide a la demandante obtener patente provisoria, para lo cual cuenta con un mandato otorgado por su parte y por el propietario del inmueble para realizar los trámites necesarios para obtenerla.

g) Con el documento de fojas 71 “Certificado de Destino de la Propiedad”, de la Dirección de Obras Municipales con calificación “desfavorable”, originada en que la propiedad cuenta con edificaciones que carecen de recepción municipal y en que debe obtener autorización sanitaria, se prueba la imposibilidad de obtener patente comercial.

### Cuestión jurídica

**Cuarto:** Que, en síntesis, como se advierte de lo anotado la resolución del litigio ha sido el resultado de la interpretación que se le ha dado a las cláusulas contractuales que ligaron a los contendientes. En efecto, se ha considerado la adquisición de patente comercial como condición esencial, según la redacción de la cláusula pertinente y fallida que fue, por terminada ipso facto la convención; como resultado de ello, se aplicaron las consecuencias estipuladas en la misma cláusula octava en la que se acordó que en el evento que no sea posible la consecución de la patente comercial dentro de un plazo máximo de dos meses desde

la fecha de suscripción, el contrato se entenderá resuelto ipso facto sin que las partes se deban ningún tipo de indemnización o pago recíproco, ni devolución de garantía.

**Quinto:** Que, por consiguiente, las argumentaciones de la recurrente en orden a que la demandada no alegó que la condición pactada estuviera fallida y, por lo tanto, resuelto ipso facto el contrato, que es lo decidido por el tribunal; en cuanto a que el incumplimiento de la subarrendadora en la obtención de la recepción del local de que se trata, demostrado en el proceso, es suficiente para dar lugar a sus pretensiones compensatorias e indemnizatorias, resultan ajenas al sustento de la decisión adoptada, desde que éste, como se dijo, está constituido por la interpretación y aplicación de las estipulaciones convencionales. Por lo tanto, si la recurrente no concuerda con dicha interpretación debió acusar las vulneraciones adecuadas al efecto, lo que no hizo, ya que no ha denunciado infracción alguna de las normas sobre la exégesis de los contratos.

### **Decisión**

**Sexto:** Que, la omisión consignada en el motivo anterior, conduce inevitablemente a la inviabilidad del reproche de ilegalidad interpuesto por la demandante, por adolecer el mismo de una defectuosa formalización, circunstancia insuperable por este Tribunal de Casación, ya que no se presentan, además, las condiciones en las que el legislador atribuye facultades oficiosas, pues lo resuelto se ajusta a los hechos y al derecho.

### **Comentario**

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandante es rechazado. Resulta interesante que, si bien la recurrente optó por argumentar principalmente en base al derecho sustantivo aplicable a las obligaciones condicionales, los sentenciadores del fallo en alzada, a la que suscribe la Corte Suprema, resuelve que la decisión ha sido resultado de la interpretación contractual. Siendo relevante la elevación de condición esencial la adquisición de patente comercial y, que una vez resuelto ipso facto el contrato, las partes no se deberán inmunización o pago recíproco, ni devolución de garantía.

La Corte Suprema, por último, aclara que si la recurrente no concuerda con la interpretación de las estipulaciones contractuales debió acusar la vulneración de normas sustantivas de interpretación.

En este sentido, el principio de autonomía de la voluntad adquiere un mayor significado, puesto que ha sido en virtud de aquella en que ambas partes renunciaron a ciertos remedios contractuales que, en otras circunstancias, no existiendo cláusula específica, hubieran sido, probablemente, acogidos bajo la supletoriedad de la normativa sustantiva.