

**Corte Suprema, 30 de junio de 2020**

*Sociedad Educacional Saberes Ltda. con Alimentos Perla Oriental Ltda.*

<b>Rol N°</b>	19166-2018
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Voces</b>	Interpretación de los contratos; Cláusulas contrato de arrendamiento.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1560, 1565 y 1545 del Código Civil
<b>Acción</b>	Desahucio de contrato de arriendo.

**Resumen**

El Segundo Juzgado Civil de Rancagua, en autos rol C-363-2018, acogió la demanda sobre desahucio de contrato de arriendo interpuesto por Alimentos Perla Oriental Limitada, contra Sociedad Educacional Saberes Limitada, condenando a la demandada a la restitución del inmueble arrendado dentro del tercer día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con la fuerza pública. La parte demandada interpuso recurso de apelación, a lo que la Corte de Apelaciones confirmó la decisión de fondo. Contra esto, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo, alegando la infracción, por un lado, de los artículos 1545, 1546, 1560 a 1566, 1915, 1924, 1926, 1942 y 1950 del Código Civil, ya que la sentencia que confirmó la de primera instancia configuró una supuesta “necesidad jurídica” para poner término al contrato de arrendamiento, mientras que en la cláusula tercera del contrato suscrito entre las partes, se especificó qué se entenderá por “necesidad jurídica” para dar lugar a la facultad unilateral de poner término al contrato de arriendo existente, por lo que el error de la sentencia pretende aplicar normas de interpretación de los contratos cuando no habría nada que interpretar, sino solo probar.

**Hechos**

“2°) Que, son hechos establecidos por la judicatura de fondo:

a) que la demandada paga arriendo a la sociedad demandante por una renta ascendente a \$648.801 desde abril de 2017, por el inmueble ubicado en Avenida Miguel Ramírez N° 715, Rancagua (Considerando Cuarto);

b) que el contrato contiene una cláusula, la tercera, donde se estipula “La vigencia del presente contrato será de 5 años a contar de la fecha señalada en el párrafo anterior, por lo que se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2014, siendo renovable tácita y automáticamente por períodos iguales de 5 años, si las partes no le ponen expresamente término dando un aviso

por escrito a través de carta certificada con 90 días de anticipación al término original o prorrogado del arriendo. El arrendador unilateralmente, en el caso de necesidad justificada podrá ponerle término anticipado al contrato, sea que esté corriendo el plazo de vigencia original o prorrogado, teniendo que respetar el término de las actividades escolares, entendiéndose estas al 31 de diciembre de cada año. Para los efectos del presente contrato se entenderá como necesidad justificada, carta de oferta de compra del inmueble o el ofrecimiento de un arriendo por un monto superior al 30% del canon establecido en la siguiente cláusula. Se reconoce al arrendatario el derecho de primera opción de venta o de nuevo arriendo, en el caso que iguale o mejore la oferta de compra o arriendo propuesta, con las mismas condiciones establecidas en dicha oferta. El término anticipado del contrato deberá darse con 60 días de anticipación”;

c) que el actor comunicó mediante carta certificada su intención de poner término al contrato de arrendamiento a contar del 31 de diciembre de 2017, otorgando plazo hasta el 31 de enero de 2018 para hacer entrega de la propiedad;

d) que el demandado fue notificado del término el 3 de diciembre de 2017;

e) que el actor contrajo un crédito con el Banco Santander por cuotas aproximadas de \$2.850.000;

f) que actualmente el contrato de arriendo no reporta al demandante provecho de carácter económico (inferencia de antecedentes que señala).”

### **Cuestión jurídica**

“4°) Que, respecto del segundo error de derecho que acusa el recurso de casación, supone el recurrente infringidos diversos artículos: 19 al 24 del Código Civil, en materia de hermenéutica legal; 1560 a 1565 de la misma codificación, en materia de interpretación de los contratos, en este caso, relativo al contrato de arrendamiento de inmueble urbano objeto de la disputa; 1545 y 1546 de dicho compendio normativo, sobre efecto de las obligaciones en él contenido; y 1915, 1924, 1926 1942 y 1950 en materia de arrendamiento, del mismo cuerpo legal.

El yerro de que habla, lo hace consistir, en este contexto, en la interpretación que hizo la judicatura de la referida cláusula contractual, cuando en su concepto no había nada que interpretar, sino probar. En la base coloca al artículo 1545 conforme el cual el contrato válidamente celebrado es ley para los contratantes, y luego desarrolla que se dio aplicación al artículo 1565 del Código Civil cuya hipótesis es que expresado un caso para explicar la obligación, no se entenderá por solo eso haberse querido restringir la convención a ese caso, excluyendo los otros a que naturalmente se extienda.

A su juicio, no se trata de explicar una obligación. Se trata que las partes han definido qué se entiende por necesidad justificada (...).

### **Decisión**

“6°) Que en la especie, el fallo de primera instancia, no modificado por el de segunda en esta parte (en cuanto al fondo), interpretó, primeramente que la presente acción se funda en la

facultad conferida al arrendador en la cláusula tercera, y que debe la intención ser fundada; pero entendió que podía serlo tanto en los casos previstos en la cláusula como en otros, haciendo aplicable la norma del artículo 1565 del Código Civil. Es justamente aquí, donde se configura el error de derecho, puesto que la voluntad de las partes respecto de una facultad excepcional, esto es, unilateral, como ya se ha adelantado, no es abierta a una multiplicidad de casos, sino cerrada a sólo dos casos. Empero, además, no únicamente se refiere a esos dos casos, sino que la misma cláusula estipula que el arrendatario tendrá un derecho, porque se le reconoce expresamente, cual es, que en conocimiento de la oferta de compra o de un arrendamiento con ofrecimiento de mayor renta, tendría la primera opción de efectuar la oferta y cerrar el negocio. “

### **Comentario**

En este caso, la Corte demuestra la fuerza vinculante que tiene la voluntad de las partes en la suscripción de un contrato, haciendo plena aplicación del artículo 1545 del Código Civil, el cual establece que los contratos legalmente celebrados serán ley para los contratantes. De acuerdo a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sólo podría ejercerse la facultad unilateral de poner término anticipado al contrato en caso de “necesidad justificada”, entendiéndose ésta como: 1. La carta de oferta de compra de inmueble o 2. El ofrecimiento de un arriendo por un monto superior al 30% del canon establecido. También se reconoce al arrendatario el derecho de primera opción de venta o de nuevo arriendo. Bajo una simple lectura, esta cláusula es bastante clara respecto a la voluntad de las partes, pero la sentencia de primera instancia y luego aquella que confirmó ésta en la Corte de Apelaciones, se hizo aplicación del artículo 1565 del Código Civil, entendiéndose entonces que la facultad unilateral para dar término al contrato por necesidad justificada se configura no sólo en los dos casos mencionados en la cláusula, sino que éstos casos son enunciativos, por lo que procede la facultad unilateral en el caso de la parte demandante, no referida a ninguno de los dos casos establecidos en la cláusula 3ª. Lo importante del análisis de la Corte, con aplicación de los artículos 1560 y 1545, es que interpretó de forma restrictiva la cláusula en cuestión del arrendamiento, ya que manifestaba de forma clara la intención y voluntad de las partes al momento de suscribir el contrato, donde solo se mencionan dos casos para dar término al contrato unilateralmente, de forma taxativa y no enunciativa como esgrimía la Corte de Apelaciones y el tribunal de primera instancia, y mientras que las cláusulas sean de un contrato legal y correctamente celebrado, serán leyes para las partes.