

Corte Suprema, 1 de julio de 2014

Sozzani Marta con Quispe Muara Alexis

Rol N°	316-2014
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Voluntad de las partes, interpretación del contrato, contrato principal, contrato accesorio, Promesa de Compraventa, Excepción de litispendencia
Normativa relevante	Artículo 1442 del Código Civil
Acción	Término de contrato de arrendamiento (por no pago de rentas), Demanda de desahucio (demanda subsidiaria), demanda reconventional de indemnización de perjuicios (por incumplimiento contractual y por concepto de daño moral)

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandante, y arrendadora, interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta, que rechaza la demanda subsidiaria y revoca la sentencia del tribunal de primera instancia. Esta última acogía la demanda subsidiaria de desahucio y accedía a la excepción de litis pendencia interpuesto por la parte demandada reconventional y demandante, al haber sido enervada la acción principal mediante el pago de las rentas adeudadas.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la relación existente entre dos contratos realizados por las partes en un mismo instrumento, cuya relación permite justificar la tenencia del inmueble. En este caso, existen dos títulos celebrados entre las mismas partes, en un mismo instrumento, en la misma fecha, y cuyo objeto es el mismo al recaer sobre un mismo inmueble. El primero corresponde a un contrato de promesa de compraventa, en tanto el segundo corresponde a un contrato de arrendamiento. Sobre lo anterior, se destaca que la actora y arrendadora afirma que el contrato de arrendamiento es un contrato principal y diferente del contrato de promesa de compraventa, y que por tanto por el solo incumplimiento del primero, procede la acción de desahucio, de forma independiente a la suerte del contrato de promesa. La parte demandada sostiene que el contrato de promesa de compraventa es el principal, al que accede el contrato de arrendamiento de plazo definido, cuyas obligaciones para las partes dependen de la suscripción del contrato prometido, no procediendo entonces el desahucio de conformidad al Art. 1951. Según razona la Corte, el título de Promesa celebrado, es el contrato principal que refleja la verdadera intención de las partes, y justifica la tenencia del inmueble, y no así el contrato que le accede, de arrendamiento en la obligación de entrega del arrendador, por lo que rechaza el recurso al no configurarse transgresión alguna.

Hechos

Tercero: Que los sentenciadores del fondo dieron por acreditados los siguientes hechos:

1.- La demandada pagó las rentas adeudadas mediante cheque nominativo al momento de hacerse la segunda reconversión de pago en el comparendo de estilo.

2.- En forma subsidiaria la demandante solicita el desahucio del contrato de arriendo, pidiendo que se notifique al demandado y se le condene a la restitución del inmueble de autos.

3.El demandado pide el rechazo basándose en que no se aplica al contrato de arriendo el procedimiento que emplea la actora, por tratarse de un contrato de plazo fijo, sujeto a condición suspensiva consistente en la celebración del contrato de compraventa.

4. El demandado pide el rechazo basándose en que no se aplica al contrato de arriendo el procedimiento que emplea la actora, por tratarse de un contrato de plazo fijo, sujeto a condición suspensiva consistente en la celebración del contrato de compraventa.

5. Las partes se encuentran vinculadas por un contrato de promesa de compraventa del inmueble y de su lectura aparece que la tenencia de dicho inmueble por el demandado se origina en una estipulación de ese contrato de promesa y no en el cumplimiento de la obligación del arrendador en un contrato de arriendo de entregar la cosa. Dicho contrato de promesa se encuentra vigente, pendiente su cumplimiento

5.Ante el Primer juzgado de Letras de Calama se sigue el juicio N° 1657-2011, caratulado "Quispe con Sozzani", sobre cumplimiento forzado de la obligación de suscribir el contrato de compraventa prometido con indemnización de perjuicios, en el que la pretensión indemnizatoria se basa en el incumplimiento de la obligación de suscribir el contrato definitivo, que se atribuye a la demandada, pidiéndose la condena a pagar la suma de \$9.500.000.- correspondiente a la cantidad previamente fijada por las partes como cláusula penal; en la presente causa la indemnización de perjuicios se sustenta en el incumplimiento del contrato de arriendo que se atribuye a la demandada reconvenional (demandante principal). Entre el presente juicio y el señalado en la letra anterior, concurre la identidad legal de partes; pero la cosa pedida es distinta -indemnizaciones de monto y naturaleza distintas-; la causa de pedir también difiere, pues se trata del incumplimiento de contratos diversos.

6. No se demostró la existencia del daño moral reclamado por el demandante reconvenional.

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 ha dado a las cláusulas contractuales que ligaron a los contendientes. En efecto, **se ha considerado al contrato de promesa de compraventa como de índole principal y al contrato de arrendamiento, como accesorio** a aquél, conforme la disposición del artículo 1442 del Código Civil, de modo que, encontrándose vigente la convención promisorio, resulta improcedente pretender la terminación del contrato accesorio por la vía de la resolución del mismo.

Decisión

Quinto: Que, de la manera que fue interpretada la convención que une a las partes, no se divisa transgresión alguna, como lo pretende el recurrente, ya que los jueces del fondo estuvieron a la

voluntad real de las partes fehacientemente reflejada en el contrato que se hace valer en estos autos.

En efecto, **claramente los litigantes tuvieron en vista ligarse por medio de una promesa** de compraventa respecto del inmueble de propiedad de la demandante –por lo menos no se ha discutido ese dominio- es decir, quisieron, la actora, vender, ceder y transferir su bien raíz y, el demandado, comprar y aceptar dicho inmueble; así lo declaran en la convención que se examina. Luego, como consecuencia de dicha promesa de compraventa, acuerdan que el objeto de esa promesa le sea entregado al promitente comprador, quien se obliga a pagar una determinada suma de dinero mientras ostente la tenencia del inmueble sin tener la calidad de dueño del mismo. En otros términos, **de no haberse prometido la compraventa del bien raíz, el demandado no ostentaría su tenencia**, pues, no cabe duda que la intención primigenia de la demandante fue vender su propiedad y **concertó con el demandado la entrega de la cosa anticipadamente**, pero generando el pago de determinada cantidad de dinero, lo que constituye una **situación equivalente** para ambas partes. Uno, entrega la cosa antes de celebrar el contrato definitivo por lo que recibe una contraprestación en dinero y, el otro, paga un cierto precio, a cambio de ostentar la tenencia de la que de otra manera carecería.

Comentario

“En otros términos, de no haberse prometido la compraventa del bien raíz, el demandado no ostentaría su tenencia, pues, no cabe duda que la intención primigenia de la demandante fue vender su propiedad y concertó con el demandado la entrega de la cosa anticipadamente, pero generando el pago de determinada cantidad de dinero (...) Uno, entrega la cosa antes de celebrar el contrato definitivo por lo que recibe una contraprestación en dinero y, el otro, paga un cierto precio, a cambio de ostentar la tenencia de la que de otra manera carecería”

Con estas palabras clarificadoras termina el considerando quinto resolutivo de la sentencia de la Corte Suprema. De su lectura, podemos situarnos en el siguiente piso: de acuerdo a la interpretación del contrato realizada por la Judicatura, las partes no se habrían obligado recíprocamente, una a la entrega del bien inmueble, y la otra al pago por su uso y goce, sin haber tenido a la vista el contrato de promesa de compraventa. En este sentido y con tales antecedentes, podemos sostener que el contrato de arrendamiento no subsistiría, ni existiría desde un principio, sin las obligaciones que emanan del contrato de promesa de compraventa a la vista. En otras palabras, el contrato de arrendamiento sobrevino como una forma de complementar el contrato de promesa frente a las necesidades casuísticas de las partes, en el uso de su autonomía de la voluntad, cual era, por una parte, alcanzar la tenencia adelantada del bien inmueble prometido, y recibir un precio por ello, también de forma adelantada. Distinto es sostener que el contrato de arrendamiento tenía por finalidad asegurar el cumplimiento de las obligaciones de hacer que emanan del contrato de promesa de compraventa, como una garantía.

La Corte Suprema concuerda con la Corte de Apelaciones de Antofagasta y con la mayoría de la doctrina, al encasillar el contrato de arrendamiento, en el contexto de la presente causa, como uno que accede al contrato de promesa de compraventa, lo cual arroja como resultado una lectura engorrosa del estado de las obligaciones y de la acción que se intenta, que no alcanza a

cuadrar perfectamente en la clasificación de obligación accesoria, pues a partir de la clasificación que realiza el Código Civil en su artículo 1442, la doctrina entiende por obligación principal aquella que subsiste autónomamente sin necesidad de otra, y la obligación accesoria la que tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de otra obligación, sin la cual no subsiste. Como se desprende de la lectura, no es asentado ni por las partes ni por la interpretación realizada en el litigio, que dependiera de las obligaciones del contrato de arrendamiento la celebración del contrato prometido. Buena ayuda nos proporciona, a más ahondar, cierta doctrina especializada, para ordenar las ideas de lo que ocurre en la causa en comento. Se realiza un apartado, para distinguir las obligaciones, en tanto a la existencia (obligaciones principales y accesorias), y en tanto a la finalidad (obligaciones que complementan, y obligaciones que garantizan)¹, siendo la presente convención de arrendamiento una de aquellas que complementan a la obligación que emana del contrato de promesa, sin garantizarlo. Con la claridad antedicha podría haberse facilitado no solo la lectura, sino también el desenvolvimiento de la pretensión del recurrente, ya que siendo las obligaciones del contrato de arrendamiento unas accesorias complementarias, la aplicación del principio “lo accesorio sigue la suerte de lo principal”, dibuja nuevos horizontes, en el sentido de que lo accesorio no era accesorio propiamente tal, y como consecuencia, el estado de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa pendiente en otro litigio -sostenido como “el principal”-, no podría irradiar sus efectos a tal punto que tuviera el potencial de desechar la demanda subsidiaria de desahucio.

¹ Peñailillo Arévalo, Daniel (2018). Obligaciones. (Primera edición). Editorial Jurídica de Chile. Pp. 182 apartado 3.