

## Corte Suprema 7 de marzo de 2016

*Reyes con Pacheco y otros.*

<b>Rol N°</b>	4588-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Arrendamiento de predio rústico, principio de enriquecimiento sin causa, obligación de restituir, influencia en lo dispositivo del fallo, efecto relativo de los contratos, deber del nuevo propietario de respetar los términos del arrendamiento
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1945 y 1946 Código Civil, Artículo 10 DL N° 993
<b>Acción</b>	Demanda de indemnización de perjuicios

### Resumen

La Corte conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por dos de las partes demandadas en calidad de arrendadoras, en contra de la Sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel que confirmó la sentencia de primera instancia, que acogía la demanda de indemnización de perjuicios intentada por la parte arrendataria sobre predio rústico.

En el fondo, la cuestión gira en torno a determinar si la aplicación del principio de enriquecimiento sin causa, en el contexto del arrendamiento de un predio rústico y el artículo 10 del DL N°993, ha sido entendido conforme a Derecho por parte de los tribunales de instancia. En este caso, si el enriquecimiento que provino de la venta del sembrado, por parte de los nuevos propietarios, que cultivó el arrendatario de un contrato de arrendamiento que expiró por plazo, es susceptible de ser restituido al arrendatario. Según razona la corte, si son oponibles los términos del contrato de arrendamiento al nuevo propietario sobre predio rústico, por disposición expresa legal y por aplicación del principio de enriquecimiento sin causa, el cual no se opone a la buena fe contractual.

### Hechos

**Tercero:** Que los hechos establecidos por los jueces del fondo son los siguientes:

- a) Entre el actor y el demandado Pacheco se celebró, con fecha 14 de mayo de 2009, un contrato de arrendamiento del predio rústico ubicado en Parcela N 2, El Durazno N 2, Los Aromos, comuna de Padre Hurtado, el primero como arrendatario y el segundo como arrendador, por una renta anual de \$1.800.000 y cuya fecha de término era el 30 de abril de 2010;
- b) El actor sembró betarragas en el predio arrendado, las que no fueron cosechadas por él, luego del término del contrato;
- c) El predio fue adquirido por compraventa por las otras demandadas, se ora Villegas Soto y sociedad Wilfredo Parra Lobos y Compañía Limitada;
- d) El informe pericial concluyó que el valor de la cosecha de betarragas en una extensión de 3,5 hectáreas, en el mes de mayo de 2010, ascendió a la suma de \$8.610.000;
- e) A la poca de celebración del contrato de arrendamiento el arrendador no tenía la calidad de propietario del predio que declaró tener en dicho contrato, sino que junto a otras personas que

forman parte de una comunidad hereditaria, eran titulares de la mitad de los derechos del inmueble.

f) El arrendador declaró en el instrumento en que consta el contrato de arrendamiento, que no es contribuyente (cláusula sexta).

**Cuarto:** Que, sobre la base de los hechos asentados en el juicio, la sentencia concluyó que el demandante había experimentado un perjuicio de carácter económico al no haber cosechado las betarragas luego del término del contrato de arrendamiento y, aludiendo a una serie de normas del Código Civil 646, 669, 1956, 1961 1960, 668 y 1816 que a su juicio responden al mismo principio rector que señala que **todo enriquecimiento debe tener una causa lícita que la justifique**, entiende que los derechos del arrendatario o dueño de la siembra deben ser protegidos respecto del dueño. Agregan que, a la luz de lo dispuesto en el artículo 10 del DL 993, si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario está obligado a mantener los términos del contrato, en este caso, permitir la cosecha de los productos pendientes, por lo que condena a los nuevos adquirentes al pago del valor de la cosecha.

### Cuestión jurídica

**Sexto:** Que, considerando que lo que permitió finalmente resolver la controversia del modo en que la sentencia lo hizo como reitera la sentencia impugnada (motivo 4 ) fue la convicción de que, en la especie, cabía aplicar el principio general del derecho en virtud del cual debe evitarse o repudiarse el enriquecimiento sin causa, cualesquiera sean los errores de derecho que pudieran haberse cometido al resolver el pleito, no tendrían influencia en lo dispositivo del fallo, en la medida que el recurrente no ha atacado este punto decisivo para los jueces del fondo y, en consecuencia, no cabe en esta sede emitir pronunciamiento sobre el mismo. Sin perjuicio de lo anterior, se pasará revista a los yerros denunciados.

### Decisión

**Séptimo:**

(...)

Sobre la pretendida infracción del artículo 1545 del Código Civil, que funda en que se ha hecho aplicable a los demandados terceros adquirentes – del predio arrendado un contrato del que no fueron parte y respecto del – cual no opera ninguna de las hipótesis del artículo 1962 del Código Civil, vulnerando de esa forma el efecto relativo de los contratos, es menester señalar que la sentencia invoca el artículo 10 del DL 993, conforme al cual si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato, entendiéndose que eso habría obligado a los nuevos adquirentes a permitir la cosecha de los productos pendientes. El recurrente, sin embargo, no denuncia la infracción del citado artículo, cuestión que debió hacer si entiende que se lo ha vinculado injustificadamente a un contrato del que no era parte, por lo que no basta con denunciar la infracción del artículo 1545 del Código Civil, ya que aún en el evento que existiera dicho error, éste no tendría influencia en lo dispositivo del fallo. La misma razón conduce a

desestimar la supuesta infracción del artículo 1950 N°2 del Código Civil, según el cual el contrato de arrendamiento expira por la llegada del plazo, desde que mientras no se ataque la aplicación del referido artículo 10 del DL N°993, cualquier posible error en cuanto a que el contrato de arrendamiento se encontraba extinguido por el vencimiento del plazo, no tiene influencia en lo dispositivo del fallo.

En cuanto a la infracción del artículo 1546 del Código Civil, que el recurrente funda en que el demandante, a sabiendas de la fecha de expiración del contrato de arrendamiento, persistió en realizar cultivos que excedían el plazo, vulnerando la buena fe, lo cierto es que ello no resulta suficiente para atribuir mala fe al demandante, siendo admitido, por otra parte, por la doctrina que ha estudiado el principio del enriquecimiento sin causa, algún grado de error o descuido de parte del sujeto empobrecido, amén de que dicha institución se basa en elementos objetivos como son los del enriquecimiento en un patrimonio, a costa de otro, sin una causa que lo justifique.

### **Comentario**

En el presente nos encontramos frente a una sentencia educativa, que explicita conceptualmente, en conformidad con los tribunales de instancia, uno de los principios rectores de nuestro derecho privado, el principio de enriquecimiento sin causa. En este caso, la Corte entiende que este principio subyace al Art. 10 del DL N°993 de arrendamiento de predios rústicos.<sup>1</sup> Si bien en el considerando sexto de la sentencia, la Corte da por bien asentada la aplicación del principio al caso, no pierde la oportunidad de tomar un rol educativo para desplegar los requisitos del principio de enriquecimiento sin causa, enfrentándose a una pugna relevante respecto de otros principios rectores del derecho privado. Los argumentos levantados por la recurrente, como lo son el principio de efecto relativo de los contratos, que la parte esgrime como vulnerado al hacerle oponible el contrato de arrendamiento expirado entre dos partes ajenas a la suya, a partir del artículo 1545, y el de buena fe, en virtud del artículo 1546, que se denuncia infringido por haber el arrendatario cosechado aquello que sabría que no podría cultivar.

---

<sup>1</sup> Probablemente también a las prácticas en el arrendamiento de predios rústicos.