

## Corte Suprema, 11 de mayo de 2016

*Pedro Arturo Oyaneder Meléndez con Juan Claudio Lucero Araya*

<b>Rol N°</b>	4804-2015
<b>Recurso</b>	Casación en la forma, casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Inadmisible casación en la forma, rechazado recurso de casación en el fondo.
<b>Voces</b>	Disposiciones limitativas de la autonomía de la voluntad, reconvención, término del contrato ipso facto, ley decisoria litis, derecho legal del arrendador, contrato a plazo fijo, contrato de duración indefinida, predio urbano, valor probatorio, reglas de la sana crítica
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1545 y 1977 del Código Civil; artículo 3 y 4 Ley N.º 18.101
<b>Acción</b>	Término de arrendamiento de inmueble urbano, restitución, pago de rentas adeudadas; demanda de desahucio, pago de rentas adeudadas y restitución (demanda subsidiaria).

### Resumen

La Corte Suprema conoce un recurso de casación en la forma y en el fondo deducido por la parte demandada y arrendataria, interpuesto contra la sentencia del tribunal de segunda instancia que confirmó la sentencia en alzada, que rechazando el recurso de apelación y recurso de casación en la forma interpuestos por la parte agraviada, acogía la acción subsidiaria de desahucio, condenando al pago de rentas pactadas y consumos básicos y restitución del inmueble, mientras que la acción principal de término de contrato fue rechazada al haber sido enervada oportunamente por pago. El recurso de casación en la forma es declarado inadmisibile, mientras que el recurso de casación en el fondo es rechazado según se expone a continuación.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a tres ejes.

En primer lugar, acerca del carácter del contrato de arrendamiento, para efectos de determinar la aplicación de la normativa correspondiente en relación a la existencia de una cláusula contractual que admite la terminación *ipso facto* del contrato. En este caso, tratándose de un contrato de arrendamiento sobre bien urbano, la Corte de Apelaciones de Antofagasta que confirma la sentencia de instancia, señala que es un contrato de duración indefinida cuyo desahucio puede efectuarse judicialmente, siendo aplicable para ello el Art. 3 de la Ley N°18.101. Para ello, utiliza como herramienta el Art. 4 de la mencionada Ley. Según razona la Corte Suprema, ambos artículos contemplan hipótesis excluyentes por lo que la sentencia

impugnada erra al no basarse únicamente en uno de ellos. Al respecto, sostiene que el contrato en realidad revestía la calidad de plazo fijo, por un plazo originalmente superior a un año, siendo aplicable las disposiciones generales del Código Civil, sin las limitaciones de la Ley N°18.101, pero que, por una cláusula de renovación pactada entre las partes, había pasado a ser un contrato de plazo fijo que no excedía de un año, resultando aplicable el Art. 4 de la Ley N°18.101. No obstante que sea una obligación que el arrendador solo pueda solicitar judicialmente la restitución del inmueble, de conformidad a lo razonado por la Corte y la aplicación del Art. 4 de la mencionada Ley, el arrendador cumplió con dicha forma en la especie, por lo que el error de la Sentencia al basarse tanto en el Art. 3 como 4 de la Ley N°18.101 no constituye una infracción de la Ley decisoria litis.

En segundo lugar, la discusión de fondo refiere a la procedencia del término *ipso facto* del contrato de arrendamiento existiendo una cláusula contractual que la contempla. La Sentencia impugnada estima que el contrato terminó *ipso facto*, de conformidad a lo pactado por las partes en una cláusula, sin embargo, según desarrolla la Corte Suprema, no dar a lugar a la acción principal de término de contrato por no pago de rentas, y acoge en su lugar a la de desahucio, lo que constituye un error, empero, la recurrente no denunció en el recurso. En tercer y último lugar, y también respecto a la institución del término *ipso facto*, la discusión radica en la lectura que debe otorgarse al artículo 1977 del Código Civil, ya que según esgrime la recurrente, la disposición es una de aquellas que limitan la autonomía de las partes para pactar la terminación *ipso facto* del contrato, exigiendo un procedimiento para hacerlo, y por tanto, denuncia que la Sentencia de la Corte de Apelaciones yerra al sostener que el contrato de arrendamiento habría terminado antes de la segunda reconvenición de pago, conforme prescribe el artículo 1977. Frente a tal argumento, la Corte Suprema enseña que el artículo mencionado no excluye la posibilidad de pactar algo distinto, porque el artículo otorga un derecho al arrendador y no un límite. Lo anterior sin perjuicio de la exigencia ya asentada en el razonamiento, de aplicación de las limitaciones procedimentales del artículo 4 de la Ley N°18.101, cumplidas a cabalidad por el arrendador.

## Hechos

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

1. Por contrato de fecha 6 de agosto de 2007 el demandante dio en arrendamiento al demandado, desde el 15 de agosto de 2007 y por un plazo de tres años, el inmueble de calle Antonio Poupin No. 1103, de la ciudad de Antofagasta.
2. En dicho contrato las partes pactaron que el arrendamiento se renovarían automáticamente por períodos de un año si ninguna de ellas manifestaba su intención de ponerle término

mediante aviso escrito con una anticipación de tres meses a lo menos del período inicial o de las sucesivas renovaciones.

3. En dicho contrato las partes también pactaron la terminación ipso facto del arrendamiento en caso de que el arrendatario no pagase por anticipado la renta fijada, los días quince de cada mes.

4. Al momento de notificarse la demanda el arrendatario se encontraba en mora del pago de las rentas de arrendamiento.

### Cuestión jurídica

**Séptimo:** Que, en relación con los artículos 48, 1545, 1560, 1562, 1563 y 1564 del Código Civil, el recurrente alega que, de conformidad con la cláusula cuarta del contrato, éste se renovaría por períodos de un año cada día 15 de agosto, a menos que cualquiera de ellas manifestara su voluntad de no perseverar en el mismo, mediante comunicación en tal sentido, a través de carta notarial enviada con una anticipación de, a lo menos, tres meses dirigida al domicilio de la contraparte. Agrega que la carta notarial fue enviada con fecha 15 de agosto de 2015, cuando el contrato ya se había renovado por un nuevo año.

(...)

La sentencia de primera instancia fundó esta decisión en lo dispuesto en el artículo 3 de la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, en cuanto establece que en los contratos de duración indefinida el desahucio dado por el arrendador puede efectuarse judicialmente. La sentencia impugnada no eliminó el considerando en que se encuentra dicho fundamento, pero para confirmar la sentencia tuvo presente lo prevenido en el artículo 4 de la citada ley. Los artículos 3 y 4 de la ley 18.101 se refieren a hipótesis recíprocamente excluyentes. El primero de ellos es aplicable a contratos de duración indefinida o en las que el plazo se haya pactado mes a mes; el segundo, a contratos de plazo fijo que no exceda de un año.

**Noveno:** Que la recurrente justifica la supuesta infracción del artículo 1977 del Código Civil en el hecho de que la sentencia impugnada haya estimado que el contrato había expirado antes de la segunda reconvenición de pago.

(...)

Esta sostiene que de conformidad con el artículo 1977 del Código Civil el contrato no podía terminar antes de la segunda reconvenición de pago a que se refiere dicho artículo. En otras palabras, la recurrente indica que la citada disposición constituye una limitación a la autonomía

de las partes para pactar la terminación ipso facto del contrato por mora en el pago de las rentas.

## Decisión

### Séptimo:

(...) En la especie se trataba de un contrato a plazo fijo por un plazo originalmente superior a un año, de manera que su terminación se regía por las reglas generales del Código Civil, sin resultar afectado por las limitaciones establecidas en los artículos 3 y 4 de la ley 18.101. A partir del 15 de agosto de 2010 el contrato se había venido renovando anualmente por períodos de un año. En consecuencia, desde dicha fecha se trata de un contrato de plazo fijo que no excedía de un año, resultando aplicable el artículo 4 de la ley 18.101.

Esta disposición establece que en estos contratos “el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble”. Evidentemente esta restitución puede solicitarse antes de llegado el plazo si ella se funda en un incumplimiento por parte del arrendataria. Es un hecho establecido en la causa que, al momento de presentarse la demanda, el arrendador se encontraba en mora del pago de las rentas de arrendamiento, de manera que la sentencia impugnada no incurrió en infracción alguna al acoger la demanda subsidiaria. **Esto es sin perjuicio de que la sentencia debió haber eliminado la referencia que la de primera instancia hizo al artículo 3 de la ley 18.101, omisión que sin embargo no constituye una infracción de ley decisoria litis.**

**Noveno:** (...) La sentencia impugnada, en este punto, incurre en un error. En efecto, ella estimó que el contrato había quedado terminado ipso facto por mora en el pago de las rentas, de conformidad con lo pactado por las partes en su cláusula décimo tercera. Esta afirmación obligaba a acoger la demanda principal de terminación del contrato por no pago de rentas. No obstante lo anterior, la sentencia confirmó el rechazo de esta demanda y el acogimiento de la demanda subsidiaria de desahucio. **No es éste sin embargo el vicio que denuncia la recurrente.**

**Noveno:** (...) El artículo 1977 **no tiene sin embargo la forma de una disposición limitativa de la autonomía contractual. Por el contrario, ella concede un derecho al arrendador y regula la forma de su ejercicio: “la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador...”.** Este derecho legal del arrendador **no excluye que las partes puedan pactar la terminación ipso facto del contrato. Lo anterior es sin perjuicio de las limitaciones procedimentales que sí establece el artículo 4 de la ley 18.101** y que en la especie se cumplieron a cabalidad. En efecto, incluso si las partes pactaron la terminación ipso

facto del contrato, el arrendador solo puede solicitar judicialmente la restitución del inmueble. Pero en este caso, el arrendatario no podrá ya enervar esta acción de restitución mediante el pago de lo adeudado.

En atención a lo razonado, esta Corte concluye que la sentencia impugnada no ha incurrido en la infracción del artículo 1977 del Código Civil que se le reprocha.

**Décimo:** (...) Por estas consideraciones, disposiciones legales citadas y lo dispuesto en el artículo 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Antofagasta, con fecha veintitrés de febrero de dos mil quince, escrita a fojas 207.

### Comentario

Del fallo se desprenden tres capítulos, en los que dos de ellos enseñan, en parte de su razonamiento tanto a la Corte de Apelaciones de Antofagasta, como al Primer Juzgado de Letras en lo Civil de Antofagasta, aún si no tuvieran la entidad requerida para sostener el recurso de casación en el fondo, por lo que finalmente el recurso es rechazado en sus tres órdenes de ideas.

Habiendo Ley especial susceptible de aplicación en el caso, tratándose del arrendamiento sobre bien inmueble urbano (Ley N°18.101) en un primer capítulo, gran parte del razonamiento por parte de la Corte se refiere a la diferenciación de regímenes civiles aplicables a la materia objeto del recurso, teniendo a la vista el principio general de nuestro ordenamiento jurídico, de especialidad (la Ley especial debe primar adquiriendo la Ley general un rol subsidiario Artículo 13 del Código Civil). La calificación del contrato de arrendamiento sobre bien inmueble urbano, en uno de plazo fijo, de plazo indeterminado pero que no exceda de un año, o de plazo indeterminado, es relevante para determinar la normativa aplicable. En este capítulo, la Corte corrige a las instancias sosteniendo que el contrato de arrendamiento no era uno de aquellos de plazo indefinido, sino de plazo definido que no excedía de un año. Para ello, explica que, si se tratara de un contrato de plazo fijo, aplicaría el régimen general del Código Civil. Luego, que los artículos 3 y 4 de la Ley N°18.101, contemplan hipótesis de procedencia recíprocamente excluyentes, sosteniendo que se ha tenido por base un artículo errado (El artículo 3 para contratos de duración indefinida o en las que el plazo se ha pactado mes a mes, en vez del artículo 4 de la mencionada Ley, para contratos de plazo fijo pero que no exceden de un año).

En un segundo capítulo, la Corte Suprema enseña tanto a los tribunales de instancia, como a la recurrente. Para la jurisdicción, que se equivoca al determinar cómo aplicable en el caso la terminación *ipso facto* del contrato por aplicación de una cláusula entre las partes, pero no

conceder la acción de término de contrato, al ser esto inconsistente. En tanto a la recurrente, que ha omitido visualizar y denunciar esta inconsistencia.

Al determinar el régimen aplicable que regula los derechos y obligaciones que emanan del contrato, nos atenemos también a la parte sustantiva de su incumplimiento y los efectos que emanan de ello, incluido el procedimiento contemplado para remediar dicho incumplimiento. Con tal claridad de ideas, en este tercer capítulo, la Corte Suprema distingue lo que son los límites procedimentales exigidos en la Ley N°18.101 para efectos de terminar el contrato de arrendamiento (que el arrendador solo pueda solicitar judicialmente la restitución del inmueble, artículo 4), de la parte sustantiva que emana del Código Civil, ambos aplicables en distintas dimensiones, al caso. En este orden de ideas, la Corte Suprema desarrolla el alcance del artículo 1977 del Código Civil, sosteniendo que no es excluyente de lo exigido procedimentalmente por la Ley especial ya citada, y que el precepto del Código lo que hace es otorgar un derecho al arrendador y no así, un límite a la autonomía de la voluntad y posibilidad de pactar algo diferente a lo ahí establecido entre las partes, como lo es, el término *ipso facto* del contrato de arrendamiento frente al no pago de rentas.