

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Valdivia/ No consigna, 29 de mayo de 2019

Marisela Silva Ellwager con Mario Humberto Espinosa Villarroel

Rol N°	4912 - 2019
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	interpretación contractual
Normativa relevante	Artículos 1545, 1560 y 1564 del Código Civil.
Acción	Término de arrendamiento, desahucio, pago de rentas insolutas y devengadas.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandado contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Valdivia que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda de término de arrendamiento y ordenó el pago de las rentas insolutas y de aquellas que devenguen hasta la restitución del inmueble.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la existencia y calidad las mejoras realizadas por la recurrente al inmueble en cuestión. En este caso, la sentencia impugnada estableció que todas las mejoras realizadas por el arrendatario en propiedad arrendada requerían acuerdo por escrito conforme a lo pactado por las partes, agrega que las de carácter útil deben ser reembolsadas por el arrendador, sólo si consintió en que se efectúan. No pudo la recurrente probar la existencia y valor de las mejoras. La Corte resuelve que la recurrente intenta alterar los presupuestos fácticos asentados.

Hechos

Tercero: Que en la sentencia se dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Los demandantes son dueños del inmueble arrendado ubicado en calle Rudloff N°2187 de la ciudad de Valdivia.

2.- El 25 de septiembre de 2002, doña Marisela Silva Ellwager celebró contrato de arrendamiento con don Mario Humberto Espinosa Villarroel, respecto del referido inmueble, dejándose constancia que el arrendatario declaró conocer la propiedad, destinada a casa habitación, a quien se le prohibió subarrendar. Por mutuo acuerdo de las partes, el contrato comenzó a regir el 1 de octubre de 2002. 3.- Se pactó una renta mensual de arrendamiento de \$260.000 por mes anticipado, pagadera los primeros cinco días de cada período, obligándose, asimismo, a solucionar oportunamente los consumos básicos de agua potable, energía eléctrica, gas y teléfono.

4.- El demandado no acreditó haber pagado las rentas correspondientes a los meses de mayo, junio y julio de 2018, por la suma de \$1.040.000.

5.- Las partes acordaron que todas aquellas mejoras que efectúe el arrendatario “en la propiedad, serán de su exclusivo cargo y quedarán en beneficio del inmueble, desde el momento mismo de ser ejecutadas, sin que el arrendador deba cancelar suma alguna por ellas, sin perjuicio de poder convenir otras formas por escrito.”

6.- El demandado **no acreditó la existencia y valor de las mejoras** que afirmó haber efectuado.

Cuestión jurídica

Quinto: Que en efecto y conforme se ha resuelto, corresponde a los jueces del grado la labor de interpretar los contratos conforme a las reglas contenidas en los artículos 1545, 1560 y 1564 del Código Civil, cuestión que escapa del ámbito de control de esta Corte, a menos que, como sostienen la doctrina y la jurisprudencia, se atribuya en la sentencia efectos diversos al contrato de los que prevé la ley o lo desnaturalicen. **Tal como se ha señalado por este tribunal, la interpretación de las cláusulas contractuales y la determinación de la intención que motivó a las partes a celebrarlo, es una cuestión de hecho que se deduce en la instancia del examen de la propia convención, de los antecedentes reunidos en el proceso y de la ley, labor que, por ello, no es susceptible de revisión en sede casación, a menos que, como se dijo, se altere su esencia o naturaleza,** debiendo entenderse que aquello sucede cuando la labor llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, con el pretexto de hacerlo, se le asigna una comprensión contraria a la realidad, desconociendo la intención de los contratantes, sustituyendo el contrato prácticamente por uno nuevo, distinto al celebrado.

Decisión

Sexto: Que, en la especie, no existe controversia acerca del tenor de las cláusulas tercera y séptima que se expresan en el contrato, ni sobre su contenido, por lo que deviene necesaria la conclusión según la cual, el reproche formulado en el recurso analizado, en síntesis, configura una manifestación de disconformidad con la interpretación contenida en la sentencia que censura, que estima, se aleja de la intención prevista por los contratantes. Sin embargo, el fallo impugnado, como colofón del análisis y ponderación de los medios de convicción, la determinó conforme el mérito del texto suscrito, sin establecer la presencia de hecho alguno que permita concluir que se la desnaturalizó.

Séptimo: Que, por lo razonado, se llega necesariamente a la conclusión que la sentencia atacada no infringió la preceptiva que se dice vulnerada, sino, antes bien, que la judicatura del grado aplicó la pertinente a la decisión del litigio de manera adecuada, motivo bastante para desestimar la casación interpuesta, sosteniendo quien recurre conclusiones fácticas que no pueden ser alteradas por este tribunal de casación con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; razón por la que el arbitrio debe ser desestimado en esta etapa de su tramitación por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Por estas consideraciones y normas citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo (...)

Comentario

Al igual que STC 4991 - 2019 y STC 4869 - 2019, la Corte Suprema afirma que la interpretación contractual corresponde a los jueces de fondo, solo conociendo la Corte Suprema si se atribuyen al contrato efectos diversos que la ley provee o se desnaturaliza al interpretarlo.