

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Santiago/ No consigna, 04 de junio de 2019

Silva Moreno Claudio Andrés con Sociedad Gastronómica Los Cántaros LIMITADA

Rol N°	4991 - 2019
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	interpretación contractual
Normativa relevante	Artículos 1547 y 1560 del Código Civil.
Acción	término de arrendamiento, desahucio, indemnización de perjuicios., compensación (reconvencional)

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, que confirmó la de primera instancia que acogió la demanda de término de arrendamiento por no pago de rentas y condenó al pago solidario a los demandados.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la interpretación de diferentes cláusulas contractuales tales como aquella que deja constancia que se conoce que la propiedad arrendada sería objeto de un proceso de expropiación y sobre la cuantía de las rentas adeudadas. La recurrente sostiene que de no haber incurrido las infracciones la decisión hubiera acogido la excepción de compensación alegada o la de contrato no cumplido. La sentencia impugnada estableció que al haber sido arrendado el inmueble por la demandada, teniendo conocimiento del procedimiento de expropiación, debió realizar gestiones necesarias o exigir antecedentes para instruirse adecuadamente sobre la porción afecta del inmueble. La Corte advierte que el enfoque del recurso se construye contra los hechos establecidos dentro del proceso.

Hechos

Tercero: Que en el fallo se tuvo por establecidos los siguientes hechos:

1.- Don Claudio Andrés Silva Moreno, como arrendador, y la Sociedad Gastronómica Los Cántaros, como arrendataria, suscribieron el 1 de noviembre de 2013, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Panamericana Norte N°16.374, comuna de Lampa, incluidas todas sus instalaciones y enseres, para su funcionamiento como motel y restaurante, destinación que elevaron a la condición de esencial.

2.- La renta de arrendamiento sería el equivalente en moneda nacional a 129,37 Unidades de Fomento por mes. Si el arrendatario retardaba el pago de la renta mensual, se haría efectiva una cláusula penal, ascendente a cinco décimas de Unidad de Fomento por cada día o fracción.

3.- El plazo de vigencia del contrato sería de doce años, contados desde su suscripción, es decir, duraría hasta el 31 de octubre de 2025. La renta tendría un reajuste de un 5% anual y al cumplir los 6 años, se reajustaría en un 30% y de ahí en adelante en un 5% anual adicional. Es decir, la renta se reajustaría en un 5% anual y al cumplirse los seis años de arrendamiento, esto es, al 1 de noviembre de 2019, se reajustaría en un 30%, y desde el 1 de noviembre de 2020, volvería a reajustarse en un 5% sobre esa base. De manera que el valor de las rentas a contar de noviembre de 2016 a octubre de 2017 correspondía a 149,75 Unidades de Fomento, y de noviembre de 2017 a octubre de 2018, ascenderían a 157,23 UF.

- 4.- El arrendador podía pedir la terminación inmediata y anticipada del contrato de arrendamiento, si el arrendatario no pagaba oportunamente las rentas.
- 5.- El arrendatario no se obligó a realizar mejoras en la propiedad arrendada. Sin embargo, las que realizara serían a su costa y quedarían en beneficio del inmueble desde su ejecución, sin que el arrendador deba reembolsar suma alguna por ellas.
- 6.- El arrendatario declaró conocer y aceptar que el inmueble arrendado se encontraba afecto a una expropiación del Ministerio de Obras Públicas, conviniendo que en el evento que se hiciera efectiva, no se alteraría el monto de la renta mensual.
- 7.- Don Emilio Alejandro Gacitúa Martínez se constituyó en aval y/o codeudor solidario e indivisible de todas y cada una de las obligaciones de la sociedad arrendataria.
- 8.- La demandada no pagó las rentas del período que va desde julio a diciembre de 2017 y febrero de 2018.
- 9.- La demandada conocía las consecuencias que la expropiación produciría en el inmueble arrendado, de lo que se dejó constancia en la cláusula undécima del contrato.
- 10.- Los efectos de la expropiación fueron considerados en la negociación del contrato, obteniendo el arrendatario una rebaja ostensible en el canon mensual de arrendamiento.

Cuestión jurídica

Quinto: Que, conforme se ha resuelto, **corresponde a la magistratura 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 jurisprudencia, le atribuyan al contrato efectos diversos de los que prevé la ley o lo desnaturalicen al interpretarlo.** Tal como se ha señalado por este tribunal, la interpretación de las cláusulas de un contrato y la determinación de la intención que motivó a las partes a celebrarlo es una cuestión de hecho que los jueces deducen 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 de casación, a menos que, como se dijo, se altere la esencia o naturaleza del mismo, debiendo entenderse que aquello sucede cuando la labor exegética llevada a cabo no se limita a fijar la voluntad de las partes, sino que, bajo 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, quinta y undécima que se expresan en el contrato, ni sobre su contenido, por lo que deviene necesaria la conclusión de que el reproche formulado en el recurso, en síntesis, configura una manifestación de disconformidad con la interpretación efectuada por la judicatura del fondo,** que, estiman, se alejó de la intención de las partes. **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.**

Comentario

La Corte Suprema señala que corresponde a la magistratura de grado la interpretación de los contratos. Corresponde a la Corte Suprema, según la doctrina y jurisprudencia, conocer siempre que se atribuyan al contrato efectos diversos que la ley provee o se desnaturalizan al interpretarlos. Conforme a los hechos, no existe controversia del tenor de las cláusulas, ni tampoco sobre su contenido. Siendo el alegato, por lo tanto, una reinterpretación de la recurrente. Una fundamentación similar se encuentra en STC 4912-2019 y STC 4869-2019.

Importante es enfatizar que la interpretación contractual busca fijar la voluntad de las partes.