

Corte Suprema, 27 de abril de 2018

Varela Ponce Eliana con Martínez

Rol N°	83364-2016
Recurso	Casación en el Fondo.
Resultado	Rechazado.
Voces	Excepción de contrato no cumplido; indemnización de perjuicios; término del contrato de arrendamiento.
Normativa relevante	Artículo 1552, Código Civil
Acción	Término de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante principal y demandada reconvenional, contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso que confirmó la sentencia de primera instancia, la cual acogió la demanda principal y reconvenional solo en cuanto el término del contrato de arrendamiento, negándose lugar a la acción indemnizatoria. El tribunal de primera instancia, además, ordenó a pagar a la demandada principal la suma de \$450.000 a título de pena por lo dispuesto en la cláusula 14^o del contrato y condenó a la parte demandada reconvenional al pago de las rentas adeudadas.

La discusión gira en torno a si procede la indemnización de perjuicios solicitada por la arrendataria y demandante principal, luego de alegar el incumplimiento del arrendador de la obligación esencial estipulada en la 14^o cláusula del contrato, sobre la recepción final del inmueble. En primera instancia, se dio por terminado el contrato de arrendamiento con el incumplimiento recíproco de las partes, pero sin lugar a la indemnización de perjuicios ya que el tribunal aplicó el artículo 1552 del Código Civil, considerándose ninguna de las partes en mora.

De acuerdo al análisis de la Corte sobre los hechos y el artículo 1552 del Código Civil, la cláusula 14^o del contrato que establece el requisito esencial de recepción final del inmueble, tenía un plazo para su cumplimiento hasta el 4 de abril de 2015, mientras que la arrendataria incurrió en mora en marzo del mismo año, al pagar las rentas hasta febrero de 2015. Bajo este contexto, no habría un incumplimiento recíproco, sino que habría un incumplimiento primario, del arrendatario, constituyéndose solo él en mora, justificando la falta de legitimación activa del arrendatario para reclamar perjuicios, ya que no puede solicitar una obligación mientras éste no ha cumplido la suya, fundamento de la institución de excepción del contrato no cumplido regulado en el art. 1552.

Hechos

Segundo: Que para un adecuado análisis de los errores de derecho que se imputan a la sentencia recurrida, resulta indispensable referirse a los hechos relevantes que se tuvieron por acreditados:

1º Las partes celebraron el 4 de abril de 2014 un contrato de arrendamiento con plazo desde el 1o de abril de 2014 hasta el 1o de abril de 2018, por una renta mensual reajutable de \$450.000;

2º La cláusula décimo tercera establece la recepción final del inmueble como requisito esencial para la actividad económica del arrendatario, la que debía obtenerse dentro del término de doce meses, y en el evento de incumplimiento el arrendador debe restituir la garantía al arrendatario, conforme la cláusula décimo cuarta;

3º El arrendatario pagó en forma parcial las rentas convenidas hasta febrero de 2015;

4º La arrendadora dio cumplimiento extemporáneo a la obligación de recepción final del inmueble con fecha 4 de mayo de 2015, pues el plazo expiraba el 4 de abril de 2015.

Cuestión jurídica

“Cuarto: Que, conforme lo expresado, el debate jurídico se circunscribe a la procedencia o no de la indemnización de perjuicios que reclama la demandante principal a título de lucro cesante y daño emergente, encontrándose firme en lo demás el fallo impugnado. El razonamiento que realiza la sentencia para rechazar la indemnización de perjuicios consiste en privar de legitimación activa a la demandante en atención a que incumplió en forma precedente su obligación de pagar las rentas, lo que conduce a aseverar que la obligación de la arrendadora dejó de ser exigible, conforme lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil. (...)”

Decisión

“(...) De acuerdo a los hechos asentados, el arrendatario pagó las rentas hasta febrero de 2015, incurriendo en mora en marzo del mismo año, encontrándose pendiente el plazo otorgado al arrendador para cumplir con la obligación de obtener la recepción final a su cargo. De ahí que no exista, a diferencia de lo que afirma la sentencia, un incumplimiento recíproco, sino un incumplimiento primario, aquél del arrendatario, único en mora, desde marzo de 2015. Esto, asevera la sentencia, dejaría sin legitimación activa al arrendatario para reclamar perjuicios, pues no podría solicitar el cumplimiento de la obligación del arrendador mientras no cumpla con la suya, lo que se justifica en la excepción de contrato no cumplido y, por ende, quedando inhabilitada, también, para exigir perjuicios derivados del incumplimiento de una obligación que no resultaba exigible.

Por otra parte, aún si hubiere cumplido con el pago de las rentas en tiempo y forma, sólo una vez acaecido el incumplimiento de la arrendadora podría reclamar perjuicios, lo que sólo podría haber tenido lugar expirado el plazo de doce meses establecido en la cláusula 13ª.”

Comentario

En este caso la Corte analiza la procedencia de la institución de la excepción de contrato no cumplido, determinada por la doctrina de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil. De acuerdo a los hechos establecidos en el caso, tenemos dos incumplimientos de las partes, por una parte la arrendataria pagó en forma parcial las rentas convenidas en el contrato de arrendamiento hasta febrero de 2015, constituyéndose en mora para el mes de marzo del 2015, mientras que la parte arrendadora dio cumplimiento extemporáneo a la obligación de recepción final del inmueble. La parte recurrente alega que es procedente la indemnización de perjuicios interpuesta ya que la obligación incumplida por la arrendadora es de carácter esencial, y mientras ésta no cumplía su parte, ella no hizo pago de las rentas, pero no se constituyó en mora al estar en aplicación la excepción de contrato no cumplido del artículo 1552. La Corte al analizar los hechos del caso concluyó que no hubo un incumplimiento recíproco, que llevó a la aplicación de la institución en cuestión, sino que hubo un incumplimiento primario, siendo este el del arrendatario, ya que se constituyó en mora desde marzo del 2015, encontrándose pendiente el plazo otorgado al arrendador para cumplir con su obligación de obtener la recepción final del inmueble. Ante esto, la Corte estima que la recurrente no tiene legitimación activa para hacer aplicable la institución del artículo 1552, rechazando el recurso y asimismo la procedencia de una indemnización de perjuicios.