

Corte Suprema, 25 de abril de 2017

CORP. IGLESIA ADVENTISTA DEL 7° DIA CON GUANTES INDUSTRIALES VERLAM LIMITADA

Rol N°	6146-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	
Normativa relevante	Decreto Ley N° 993 de 1975, artículo 5
Espacio libre (depende de la coordinación)	Terminación contrato de arrendamiento por no pago de rentas

Resumen

Corporación Iglesia de los Adventistas del Séptimo Día demanda terminación de arrendamiento por no pago de rentas a Guantes Industriales Verlam limitada. En primera instancia, el 1º Juzgado de Letras de La Serena acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento y ordenó la restitución del inmueble además del pago de rentas adeudadas.

Ante esta decisión, el demandado interpuso recurso de apelación aduciendo que, en primer lugar, no se acreditó la existencia del contrato de arriendo; en segundo lugar, porque entiende que, de existir un contrato de arrendamiento, este venció en 1 de mayo de 1995, sin que a la fecha existan obligaciones pendientes de pago. Así, existiría un nuevo contrato de arrendamiento, distinto al original, por tanto, la demanda debería ser rechazada porque no existe relación de causalidad entre la causa de pedir y lo pedido.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a si se cumplen o no los requisitos del artículo 5 del D.L N° 993 de 1975 para su aplicación al caso concreto.

Hechos

Tercero: Que los sentenciadores del fondo dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Con fecha 28 de octubre de 1992, las partes celebraron un contrato de arrendamiento de predio rústico, pactando un plazo fijo de tres años y una renta de \$1.200.000, reajutable según la variación del Índice de Precios al Consumidor acumulada entre mayo de 1992 y abril de 1993, siempre que el resultado no fuese inferior al 10%, caso en que se aplicaría ese porcentaje. En su cláusula tercera se estableció que el predio tributaría en base a contabilidad completa.

2.- Con fecha 26 de junio de 2015, la arrendadora compareció ante Notario Público de la ciudad de Viña del Mar, a fin de complementar la citada cláusula tercera, declarando estar afecta al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa.

Cuestión jurídica

¿Se cumplen los requisitos del artículo 5 del DL N° 993 de 1975?

Tercero: (...) considerando que la demandada no acreditó el pago de las sumas reclamadas por concepto de rentas, se acogió la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas, con costas.

Cuarto: (...) no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los jueces han razonado correctamente al dar por cumplidos los requisitos previstos en el artículo 5 del D.L. N°993, de 1975, por cuanto, como expresan en la sentencia impugnada, atendidos los fines de la declaración, que dicen relación con el pago de impuestos a los que se encuentra obligado el arrendador, corresponde efectuarla sólo a esa parte y puede serlo con posterioridad a la celebración del contrato, sin que de tal circunstancia pueda derivar la nulidad o pérdida de eficacia de un contrato que las partes han cumplido por más de veinte años, sin que nunca se hiciera cuestión respecto de este punto.

Decisión

Quinto: Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación y aplicación de las normas jurídicas pertinentes al caso, por lo que no cabe sino concluir que el arbitrio debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil dieciséis, escrita a fojas 192 y siguientes.

Comentario

En este caso, la parte demandada alegaba la infracción al artículo 5 del Decreto Ley N° 993 de 1975, basándose en el inciso final donde indica “la falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”. Tal y como indicó la Corte de Apelaciones, lo que salta a la vista es que recién cuando se intentó terminar el contrato la arrendataria alegara de esta situación, habiendo pasado 20 años desde la convención entre las partes.

Este caso resulta interesante cuando revisamos la sentencia de la Corte de apelaciones, quienes interpretan que lo referido en el artículo 5 puede realizarse con posterioridad a la celebración del contrato, y para esto se apoyan en dos sentencias anteriores que dan esta misma interpretación: rol 1152-2012 y 1154-2012.