

Corte Suprema, 13 de noviembre de 2017

Palacios con Bastías

Rol N°	62083-2016
Recurso	Casación en la forma y fondo
Resultado	Rechazadas
Voces	Turbación en el goce; excepción de contrato no cumplido; obligaciones del arrendador
Normativa relevante	Código Civil, artículo 1924
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

Palacios Carmona demanda a Bastías Duarte la terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas. Alega que la cláusula novena indica “la mora o el simple retardo en el pago del canon de arriendo (...) será causal de termino inmediato del presente contrato, debiendo el arrendatario restituir de manera inmediata el inmueble (...)”. La demandada indica que el contrato es inoponible para hacerlo valer ya que carece de la declaración requerida en el artículo 5 del D.L N° 993 consistente en la forma de tributación del arrendador, sobre el no pago opone excepción de “pago parcial”. El 2º Juzgado Civil de Rancagua rechazó la demanda.

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación aduciendo que, debida a la cláusula quinta del contrato, el arrendatario debía pagar por adelantado el tercer año a más tardar al término del segundo año. De esta forma, la Corte de Apelaciones de Rancagua revocó la sentencia de primera instancia, acogiendo la demanda y declarando terminado el contrato de arrendamiento celebrado, condenando además al pago de la renta del periodo no solucionado de la última temporada agrícola de 2016, más el pago de IVA.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira respecto al artículo 1924 del Código Civil, ya que la actora reclama existió una turbación en el goce de la cosa y por ende, cabría la excepción de contrato no cumplido respecto al pago de las rentas. La Corte Suprema desecha lo anterior porque se estaría argumentado en base a circunstancias que no fueron probadas con anterioridad.

Hechos

Primero: Que para una adecuada resolución del conflicto, se tienen en consideración los siguientes antecedentes.

a).- Que se encuentra acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes celebrado por escritura privada de fecha 27 de mayo de 2013 (...)

b).- Asimismo, tampoco es controvertido que el objeto del contrato son los predios agrícolas singularizados por el actor denominados Parcelas N° 22, 26, 27, 28, Parcela Santa Margarita y Parcela o Hijueta 3 El Laberinto, de la Comuna de Rancagua, con una superficie de 60 hectáreas divididas en las siguientes propiedades: 1.- Rol 1411-42 Parcela 22 8 hectáreas, Kiwi; 2.- Rol 1411-46 Parcela 26 8 hectáreas, Uva; 3.- Rol 1411-47 Parcela 27 8 hectáreas, Uva; 4.- Rol 1411-48 Parcela 28 8 hectáreas, Perales; 5.- Rol 1411-69 Lote 12 Santa Margarita, 16 hectáreas, Manzanas; 6.- Rol 1411-09 HJ3 El Laberinto 10,7 hectáreas de Terreno.

c).- De igual manera, se estableció que la suma que se cobraba de arrendamiento a que se refiere la sentencia en alzada, asciende a \$70.000.000 más IVA (...)

Cuestión jurídica

¿Existió incumplimiento por parte de la arrendadora, pudiendo alegarse la excepción de contrato no cumplido?

Octavo: Que, con el fin de resolver el libelo de impugnación en examen, es menester precisar que los sentenciadores del grado resolvieron acoger la demanda sobre la base de estimar acreditada la existencia del contrato celebrado por las partes con fecha 27 de mayo de 2013, correspondiente a uno de arrendamiento de predio rústico, que recae sobre los inmuebles materia de estos antecedentes, pactándose el precio que se indica en la demanda. Asimismo, se tuvo por acreditado que el demandado no pagó la renta correspondiente a la temporada agrícola 2015-2016, desestimando la defensa del demandado, quien alegó la excepción de contrato no cumplido, por cuanto no se acreditó la mora del actor en el cumplimiento de tal pacto, ni los perjuicios que aquello le habría ocasionado.

Noveno: (...) la argumentación central del reclamo gira en torno a una circunstancia no probada, relacionada con la época en que se hizo exigible la renta que se cobra, la cual no fue demostrada por el demandado, y, por otro lado, en relación a la existencia de elementos que configuran la excepción de contrato no cumplido, reprochando que “nunca pudo gozar de la cosa en plenitud, ya que el actor siempre trató de turbar este goce y nunca estuvo llano a cumplir con el contrato”, aludiendo en su recurso a los elementos que probarían dicho aserto. Sin embargo, sobre el punto en cuestión, los jueces de la instancia tuvieron por acreditado que el recurrente explotó el predio arrendado sin inconvenientes; por lo demás, así fluye de la circunstancia de haber solucionado sin reparos las rentas de los dos primeros periodos del contrato de arrendamiento, lo que revela que, por lo menos, durante las dos primeras temporadas agrícolas pudo servirse del predio sin problemas, no obstante las molestias o entorpecimiento que eventualmente lo habrían afectado. En efecto, el recurrente sostiene su defensa en la turbación de la que fue víctima en el disfrute del predio arrendado, sin embargo, las molestias que experimentó fueron coetáneas al primer periodo de arriendo, por ejemplo, la demora en la entrega del bien raíz, época en la cual, como se estableció, se benefició de su explotación.

De este modo, es evidente que el arbitrio sustancial deducido contradice los hechos probados en la sentencia impugnada, sin dar por infringidas las leyes reguladoras de la prueba que eventualmente podrían autorizar su modificación, lo que, sin dicha censura, se hace imposible para esta Corte, que se encuentra impedida de revisar la actividad desarrollada por los jueces del mérito en relación a la prueba (...)

Decisión

Décimo: Que, por consiguiente, la sentencia impugnada no ha incurrido en los errores de derecho denunciados con influencia sustancial en lo decidido, y siendo así, el recurso de casación en el fondo con el que se ha pretendido invalidarla no puede prosperar y ha de ser desestimado.

De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua, de fecha veintinueve de junio dos mil dieciséis, que se lee a fojas 370 y siguientes.

Comentario

Del caso en cuestión resulta evidente que la excepción de contrato no cumplido es utilizada como un modo de dilatar el proceso, ya que como quedó acreditado en distintas ocasiones, el arrendatario pudo hacer uso del predio y explotarlo, de lo contrario no habría pagado las dos rentas anuales anteriores sin decir algo al respecto.

De esta forma, si bien es cierto que una de las obligaciones del arrendador impuestas por el artículo 1924 del Código Civil consiste en liberar de toda turbación al goce del arrendatario, este debe ser probado, debe ser real. En el caso en estudio no se probó que existiera una turbación y pareciera ser, por los actos del arrendatario, que pudo gozar del predio de manera regular.