

Corte Suprema, 24 de junio 2019

Farmaciaprecio limitada con Jadue e hijos

Rol N°	6222-2019
Recurso	Casación en la forma y en el fondo
Resultado	Inadmisibles casación en la forma; rechaza casación en el fondo
Voces	Garantías; interpretación cláusulas contractuales; compensación
Normativa relevante	Código Civil, artículos 1545, 1560 y 1564
Espacio libre (depende de la coordinación)	Restitución garantía de arrendamiento

Resumen

Farmaciaprecio limitada demanda a Sociedad Marta Jadue e hijos limitada la devolución de garantía dada en razón de contrato de arrendamiento. En primera instancia, el 26º Juzgado Civil de Santiago acogió la demanda y se declara que la demandada debe restituir al actor la garantía.

Ante esta decisión, la demandada interpone recurso de apelación, aduciendo que al existir diferencias y gastos de limpieza y reparación de daños menores en el local, la garantía fue imputada a esto. La Corte de Apelaciones confirmó la sentencia de primera instancia.

Sobre el fondo conocido por la Corte Suprema, la discusión gira entorno a la devolución de la garantía, en razón de la existencia de determinados montos impagos. La corte resalta que la recurrente pretendía alterar presupuestos facticos ya asentados, toda vez que desarrolla un supuesto acuerdo de voluntades a través de la cual la demandante habría consentido en una compensación de la garantía solventando gastos no incluidos en aquellos en los que resultaba procedente (cuentas pendientes o deterioros en el inmueble atribuibles a culpa o responsabilidad de aquella). En razón de lo anterior, se rechaza la casación en el fondo.

Hechos

Quinto: Que en el fallo se establecieron los siguientes hechos:

- 1.- El 3 de abril de 2013, se celebró entre las partes un contrato de arrendamiento, entregando la demandada un local comercial ubicado en Avenida Recoleta N° 387, obligándose la arrendataria a pagar la renta mensual y a hacer entrega de una garantía ascendente a 60 Unidades de Fomento, que la arrendadora se obligó a restituir una vez terminada la convención.
- 2.- Según la cláusula sexta del contrato, la garantía sería devuelta tras constatarse que no existían cuentas pendientes o deterioros del inmueble atribuibles a culpa o responsabilidad de la arrendataria, que serían pagados o reparados con cargo a tales montos.
- 3.- La garantía fue entregada a la demandada.
- 4.- El contrato que obligaba a las partes terminó y el inmueble arrendado fue devuelto a su propietaria el 24 de octubre de 2016.
- 5.- No se acreditó que las partes acordaran compensar determinados gastos contenidos en una propuesta de finiquito, a la garantía, documento que no fue suscrito por la demandante.

Cuestión jurídica

¿Puede entenderse la garantía como una forma de compensación por los gastos?

Séptimo: Que en efecto y conforme se ha resuelto, corresponde a la judicatura del grado la labor de interpretar los contratos según 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 del examen de la convención y de los antecedentes reunidos en el proceso, labor que, por ello, no es susceptible de revisión en sede casación (...)

Octavo: Que, en la especie, no existe controversia acerca del tenor de la cláusula sexta que se expresa en el contrato, ni sobre su contenido, por lo que deviene necesaria la conclusión, según la cual, el reproche formulado en el recurso, 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 (...)

Decisión

Noveno: Que, por lo razonado, se llega necesariamente a la conclusión que la sentencia atacada no infringió la preceptiva que se dice vulnerada, sino que aplicó la pertinente a la decisión del litigio, motivo bastante para desestimar la casación interpuesta, sosteniendo quien recurre conclusiones fácticas que no pueden ser alteradas por este tribunal con arreglo a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil; razón por la que el arbitrio deberá ser desestimado en esta etapa de tramitación, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se declara inadmisibile el recurso de casación en la forma y se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de uno de febrero de dos mil diecinueve.

Acordada la decisión de declarar inadmisibile el recurso de casación en la forma con el voto en contra de la Ministra señora Chevesich, quien estuvo por traer en relación el recurso, considerando que no se encuentra en ninguna de las situaciones previstas en los artículos 772 inciso segundo y 776 inciso primero del Código de Procedimiento Civil, que autorizan emitir pronunciamiento en esta etapa de su tramitación, de conformidad con su artículo 781.

Comentario

Resulta interesante que la parte demandada alega la existencia de una compensación al existir prestaciones insolutas. De esta forma resulta relevante recordar que de acuerdo al art.1567 n°5 del Código Civil, la compensación es un modo de extinguir las obligaciones cuando dos personas que son personal y recíprocamente acreedores y deudores entre sí, de obligaciones liquidas y actualmente exigibles, en cuya virtud se extinguen ambas obligaciones hasta la deuda de menor valor. En este caso, de existir algún tipo de compensación, sería una de tipo convencional, pero para que esta ocurra debe existir un acuerdo entre las partes.

Por eso resulta importante lo consagrado en esta misma sentencia: “si bien se refieren a determinados montos que permanecerían impagos, no pueden considerarse determinantes

para concluir que las partes **habrían alcanzado un acuerdo para compensar los gastos con la garantía entregada (...)**”.