

Corte Suprema, 23 de junio de 2011

Inmobiliaria y comercial Vegas Sur LTDA. / Distribuidora y comercial gigante del pacífico

| | |
|---|--|
| Rol N° | 6866-2009 |
| Recurso | Casación en el fondo |
| Resultado | Rechazado |
| Voces | Rentas adeudadas; indemnización de perjuicios |
| Normativa relevante | Artículo 1945 Código Civil; artículo 6 Ley N°18.101 |
| Espacio libre (depende de la coordinación) | Indemnización de perjuicios en contrato de arrendamiento |

Resumen

a Corte conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de la Serena que revocó la decisión de primer grado y en su lugar declaró que se rechazaba la excepción de prescripción de la obligación de las rentas de arrendamiento de las rentas devengadas durante el periodo entre el mes de agosto de 2003 y 20 de junio de 2005; se confirma la prescripción respecto de las obligaciones de pagar las rentas correspondientes a abril, mayo, junio y julio de 2004; se condenó a la demandada a pagar a la actora las rentas adeudadas del periodo entre agosto de 2003 y 20 de junio de 2005; finalmente se rechazó la indemnización de perjuicios por lucro cesante.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira respecto a el real sentido y alcance del artículo 1945 del Código Civil en relación con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 18.101.

Los jueces de segundo grado concluyeron que en el término de la convención había mediado culpa por parte de la demandada, por lo que, de conformidad al art.1945 del CC, debía ser condenada al pago de las rentas de arrendamiento pactadas y que se encontraran insolutas del periodo entre agosto de 2003 hasta el 20 de junio de 2005. Además, indicaron que no hay una prevalencia del artículo 6 por sobre el artículo 1945.

Hechos

Tercero: Que, en la sentencia de que se trata, se fijaron como hechos los que siguen:

1º - Que las partes pactaron el arrendamiento del inmueble para ser destinado a un uso propio del local comercial por un plazo de tres años a partir del 20 de junio de 2002.

2º - Que la renta mensual acordada ascendía a la suma de \$ 485.000, la que debía reajustarse cada seis meses, de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor y anualmente en un 5%, calculado en base a la renta mensual vigente al momento del término de cada período anual.

3º - Que la actora ha demandado el pago de las rentas de arrendamiento adeudadas, esto es, el saldo de la correspondiente al mes de marzo de 2003, y las que se devengaron desde el mes de abril del mismo año y hasta el día 20 de junio de 2005.

4º - Que la arrendataria hizo abandono del inmueble arrendado antes del vencimiento del contrato, discrepando las partes en cuanto a la fecha precisa en que ello se produjo.

5º - Que no se acreditó la existencia de un acuerdo en virtud del cual las partes hayan convenido en el término anticipado del contrato de arrendamiento.

Cuestión jurídica

¿Existe una contradicción entre ambas normas jurídicas?

Sexto.- Que el Código Civil sometió el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, además, a las pautas generales del arrendamiento de cosas y a las especiales del párrafo 5to del Título XXVU (...) el desahucio, esto es, la manifestación de voluntad unilateral de los contratantes para poner fin al contrato, es enteramente discrecional, tanto para el arrendador como para el arrendatario. El contrato expira por el vencimiento del plazo convenido y porque se extingue el derecho del arrendador. El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arriendo. (...) Por su parte, el régimen común agrega que el arrendatario queda obligado al pago de la renta y por el período que falte “hasta el día que desahuciado hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiere terminado sin desahucio”, sólo en el evento que dicha conclusión anticipada del contrato lo sea por su culpa, pudiendo eximirse de ese pago subarrendando bajo su responsabilidad y prestando garantía competente.

(...) la Ley N° 18.101, cuyo artículo 6 dispone que en el evento que el contrato termine incluso por “cualquier otra causa”, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, sólo “hasta que efectúe la restitución del inmueble”.

Séptimo.- (...) Que la arrendataria desocupó materialmente el inmueble materia del arrendamiento antes de la fecha fijada para el término del contrato, procede concluir que en el caso en estudio se cumplen todos los presupuestos que considera el artículo 1945 del código civil para que sea condenada la arrendataria al pago de las rentas insolutas (...)

(...) del claro tenor del artículo 6 de la Ley N° 18.101 se desprende que la obligación que en él se contiene se aplica sólo para el caso en que la ocupación del inmueble continúe después de que el arrendamiento haya terminado “por cualquier otra causa” y no en la situación que se dio en la especie, en que la restitución del bien se efectuó antes del plazo de duración fijado en el respectivo contrato.

Por último, cabe tener presente y concluir como lo indican los sentenciadores que el artículo 6 de la ley N° 18.101 no ha derogado ni expresa ni tácitamente el artículo 1945 del Código Civil, ni prevalece sobre aquél, toda vez que la primera norma sólo se limita a señalar que el arrendatario, una vez terminado el contrato, debe continuar pagando la renta mientras ocupe la cosa arrendada; y, en cambio, la segunda disposición citada se refiere a los efectos indemnizatorios que se producen por la terminación de un contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario.

Decisión

Décimo: Que, en las condiciones descritas, sólo cabe concluir que al acoger los sentenciadores la demanda que dio origen al litigio en los términos expresados, no han incurrido en los errores de derecho que se le atribuyen en el recurso, motivo por el cual la casación en el fondo interpuesta debe ser desestimada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767, 772 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza, sin costas, el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada a en lo principal de fojas 135, contra la sentencia de veinticinco de agosto de dos mil nueve, escrita a fojas 128.

Comentario

Este caso llama la atención que la Corte Suprema se da el tiempo para explicar por qué, según su parecer, los supuestos de hechos entre el artículo 1945 del Código Civil y el artículo 6 de la Ley N°18.101 se refieren a cuestiones distintas.

Ahora bien, resulta curioso que aun citando las referidas normas no se vea que el art. 6 puede subsumir al art.1945. La Corte lleva este último precepto a la conclusión anticipada **por culpa del arrendatario**; cuestión aparentemente distinta estaría en la Ley N°18.101, porque aquí simplemente se señalaría que el arrendatario debe pagar la renta mientras **siga utilizando la cosa arrendada**.

Esto queda abierto a interpretación, pero por nuestra parte parece más bien dudosa esta distinción por la forma en que se encuentra redactado el artículo 6.