

**LOS CONTRATOS DEBEN INTERPRETARSE DE FORMA QUE MEJOR
CONVENGA A ÉSTE EN SU TOTALIDAD, POR LO QUE DEBE
ESTARSE MÁS ALLÁ DE SU LITERALIDAD.**

La Excelentísima Corte Suprema, conociendo de un recurso de casación en el fondo señala que los tribunales deben interpretar los contratos más allá del tenor literal. En la interpretación debe estarse a la naturaleza del contrato, a la práctica llevada por las partes y a los indicios, todos éstos elementos que darán cuenta de la real intención de las partes al momento de suscribir el mismo.

Se interpone recurso de casación en el fondo respecto de la sentencia dictada por el Juzgado de Letras y Garantía de Collipulli, que acogió la demanda de terminación de contrato de arriendo y prescripción de la acción respecto de ciertas rentas devengadas, subsistiendo el cobro de otras, la cual fue confirmada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Temuco.

Los hechos que se tuvieron por establecidos fueron la celebración de un contrato de arriendo y de forma posterior, la celebración de un contrato de promesa de compraventa, entre las mismas partes y respecto de la misma propiedad. Sin embargo, Las partes no dejaron sin efecto expresamente el contrato de arrendamiento, ni terminó éste por otro medio.

Establecido lo anterior, señala la Corte Suprema que su labor será determinar si se incurrió o no en un error en la aplicación del derecho, en específico, del artículo 1.563 del Código Civil.

Señala que las cláusulas de los contratos deben interpretarse unas por otras, dándole sentido a las mismas en atención al contrato. Así, por aplicación del artículo 1.564 del Código Civil, establece que si bien es

cierto que las partes no dejaron sin efecto de manera expresa el contrato de arriendo, una vez que celebraron la promesa de compraventa, no se efectuó cobro alguno de las rentas, lo que lleva a inferir que la real intención de los contratantes, era sustituir el contrato de arriendo por el de promesa, de otra forma, se habría exigido el cobro de las rentas, cuestión que no se hizo sino ocho años después, por lo que se acoge el recurso interpuesto y se revoca la sentencia.

|

ROL N° 15.483-2018, CORTE SUPREMA

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte

Vistos:

En autos caratulados "Sanhueza con Zúñiga", Rol C-100-2017, seguidos ante el Juzgado de Letras y Garantía de Collipulli, por sentencia de veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, se acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento y la excepción de prescripción de la acción opuesta por la parte demandada respecto de las rentas de arrendamiento devengadas entre los meses de enero de 2010 y junio de 2012, condenándola a pagar las rentas insolutas devengadas a partir del mes de julio del año 2012 y hasta la restitución efectiva del inmueble, sin costas.

Se alzó la demandada y la Corte de Apelaciones de Temuco, con fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de dicha sentencia la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente refiere que la sentencia impugnada fue dictada en contravención a lo establecido por los artículos 1563 y 1698

del Código Civil, pues se encuentra acreditado que las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa con fecha 31 de julio de 2009, que estipula el pago del precio en veinte cuotas, circunstancia que apreciada conjuntamente con el hecho que el demandante no cobró rentas de arrendamiento desde la celebración del citado contrato, debió llevar a la judicatura del fondo a concluir que el contrato de arrendamiento fue "dejado sin efecto por las partes al celebrar el contrato de promesa de compraventa" (SIC) y que utilizó la acción de que se trata porque es una fórmula más rápida que la de incumplimiento de contrato.

Agrega que, en virtud de lo anterior, se vulneró el onus probandi, puesto que, habiéndose acreditado la existencia del contrato de promesa y la falta de cobro de las rentas de arrendamiento, correspondía al actor acreditar que no fue intención de las partes terminar el referido contrato.

Luego de indicar cómo dichos yerros tuvieron influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia, solicita invalidarla y, acto seguido y sin nueva vista, se dicte la de reemplazo que rechace la demanda, con costas.

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por acreditados los siguientes hechos:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 17 de febrero de 2003 sobre el inmueble ubicado en O'Carrol N° 1449, Collipulli, para ser destinado a local comercial y casa habitación. Se pactó una renta de \$180.000 y la cuota de los servicios comunes. El contrato se extendía hasta el 17 de febrero de 2004, prorrogable por igual período si las partes no le ponían término, dando el aviso en los términos que

señala la ley.

2.- El 5 de junio de 2008 las partes suscribieron una "aclaración y prórroga", consignando que renovaron el contrato tácita y anualmente desde el 18 de febrero de 2004 y que la renta se reajustó a la suma de \$250.000. Asimismo, acordaron una nueva prolongación en forma indefinida a contar del 18 de febrero de 2008.

3.- El 31 de julio de 2009 celebraron una promesa de compraventa sobre el inmueble, estableciendo un precio de \$40.000.000 pagadero en veinte cuotas de \$2.000.000 cada una, con un pago inicial de \$4.000.000, y el demandado solucionó cuatro cuotas de \$2.000.000 en septiembre, octubre y diciembre de 2009 y enero de 2010 y, asimismo, abonó \$200.000 en junio de 2017, sin embargo, adeuda \$1.553.700 y \$976.000 por concepto de servicios de agua y electricidad, respectivamente. El plazo de celebración del contrato definitivo era el mes de marzo de 2011. Las partes no dejaron sin efecto expresamente el contrato de arrendamiento, ni terminó por otro medio.

Sobre la base de dichos presupuestos fácticos se acogió la demanda en los términos que se indicó, concluyendo que la demandada no dio cumplimiento a las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento, no pudiendo estimarse que terminó por la celebración del contrato de promesa de compraventa, puesto que no lo manifestaron expresamente ni se acreditó que terminó por otros medios, teniendo especialmente en cuenta que habían pactado una prórroga indefinida y que, además, los pagos efectuados no correspondían a rentas de arrendamiento sino al pago del precio pactado en la segunda convención celebrada. No obstante, acogió también la excepción de prescripción invocada por la demandada, por haber transcurrido con creces el plazo establecido por la

ley para su cobro.

Tercero: Que, como se consignó, se denuncian vulnerados los artículos 1563 y 1698 del Código Civil, porque la intención de los contratantes según aplicación práctica que hicieron de sus cláusulas, era que el contrato de arrendamiento fuera sustituido por el de promesa, esto es, se critica la interpretación seguida por la judicatura del fondo para definir cuál es el contrato que efectivamente rige entre las partes.

Cuarto: Que, en primer lugar, se debe recordar que la interpretación de los contratos pertenece a la esfera de las facultades propias de la judicatura de la instancia, sujeta a la revisión de esta Corte sólo en el evento de determinar si en esa labor se ha desnaturalizado lo acordado por los contratantes. El objetivo de la tarea de interpretación de los contratos radica en conocer lo que las partes han consentido determinándolos a contratar, voluntad que, de conformidad al artículo 1560 del Código Civil, conocida claramente prima sobre lo literal de las palabras. Para desentrañar la intención de los contratantes se deben seguir las reglas que entrega el Código Civil en los artículos 1560 a 1566, que no tienen un orden de prelación previamente establecido, pero que parten, por naturaleza, del tenor literal.

Quinto: Que, por consiguiente, la labor del tribunal de casación consiste en esclarecer si la judicatura del fondo incurrió en un error de derecho en la aplicación de las normas sobre interpretación de los contratos, específicamente, respecto del artículo 1563 del Código Civil que se denuncia conculcado, que dispone "en aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato. Las cláusulas de uso común se presumen aunque no se expresen".

Además, en este caso en particular, se debe tener presente lo establecido en el artículo 1564 del Código Civil, que señala: "las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad. Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia. O por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con la aprobación de la otra", puesto que la recurrente sostiene que si bien los contratantes no "dejaron sin efecto" el contrato de arrendamiento expresamente, la prueba rendida daba cuenta que la forma en que hicieron aplicación práctica de éste y del de promesa que se celebró con posterioridad, lo supone, y los tribunales desconocieron sus efectos al haberla aplicado restrictivamente, considerando sólo el tenor literal y desatendiendo los indicios que emanaban de la prueba rendida, que correspondía a la contraria desvirtuar.

Sexto: Que de los hechos que se tuvieron por acreditados por la judicatura del grado se desprende que, si bien las partes prorrogaron en forma indefinida el contrato de **arriendo** desde 2008 y que en la promesa celebrada en julio de 2009 no se estableció expresamente el término del contrato de arrendamiento, lo cierto es que, a partir de dicha fecha, no se efectuó cobro alguno de las rentas, circunstancia por la que se acogió la excepción de prescripción de la acción de cobro a partir de enero de 2010, lo que lleva a inferir que la real intención de las partes al celebrar la promesa de compraventa fue sustituir el contrato primitivamente celebrado, ya que no resulta lógico que el demandante renunciara a la acción de cobro desde la última fecha citada hasta el 29 de junio de 2017, en que interpuso la demanda, si la intención fue que ambas convenciones coexistieran. Entonces, no obstante la omisión que se produjo en el contrato de promesa, en relación a dar por terminado el contrato de

arrendamiento, la interpretación que mejor se ajusta a al vínculo contractual entre las partes y la aplicación práctica que hicieron de éste, es que el segundo contrato sustituyó al primero, que terminó, entonces, en julio de 2009.

Séptimo: Que, al tenor de lo razonado, el recurso de casación en el fondo debe ser acogido por esta causal, omitiéndose pronunciamiento sobre la eventual conculcación del artículo 1698 del Código Civil.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada contra la sentencia de veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, la que se anula y se reemplaza por la que, sin nueva vista y, se dicta a continuación.

Redacción a cargo del Ministro señor Blanco.

Regístrese.

Rol N° 15.483-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., y el abogado integrante señor Diego Munita L.

SENTENCIA DE REEMPLAZO:

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la decisión apelada de veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, con excepción de los párrafos segundo, tercero y cuarto del considerando undécimo, parte final del considerando duodécimo desde ", no es menos cierto" hasta "caso concreto" y los razonamientos décimo tercero y siguientes, que se eliminan. Asimismo, se reproducen los considerandos cuarto a sexto de la decisión de casación precedente.

Y se tiene, en su lugar y además, presente:

Que ha de tenerse presente que la actuación del actor, según se tuvo por establecido, resulta completamente incompatible con la coexistencia de los contratos de arrendamiento y de promesa, toda vez que, siendo el primero uno a título oneroso, omitió cobrar las rentas de arrendamiento durante siete años, coincidiendo con la fecha de celebración del contrato de promesa, lo que evidencia, más allá de toda duda razonable, que las partes consideraban que el primero había terminado a pesar de no haber dejado constancia en forma expresa.

Así, se puede tener por establecido que la intención de las partes fue que aquello que comenzó como una relación jurídica en la forma de un contrato de arrendamiento, derivara, posteriormente, en uno de promesa, ya que, de otra manera, la persistente renuncia al derecho a cobrar la renta y la falta de reconocimiento de la obligación de pagarla resultan absolutamente incomprensibles.

Por estas consideraciones, citas legales y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y 187 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia de veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete y, en su lugar, se decide que se rechaza la demanda.

No se condena en costas a la parte demandante por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Redacción a cargo del Ministro señor Blanco.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 15.483-2018.-

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., y el abogado integrante señor Diego Munita L.