

C.A. de Temuco

Temuco, siete de marzo de dos mil dieciocho.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos Décimo quinto y décimo octavo, que se suprimen.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1º) Que el apelante considera que la sentencia de primer grado es agravante para su parte, en cuanto da lugar al pago de la cláusula penal establecida en el contrato por la negativa a la restitución del inmueble, sosteniendo que la misma resulta improcedente por los términos ambiguos en que fue redactada.

2º) Que la cláusula décima de “modificación de contrato de arrendamiento, autorizaciones y servidumbres” de fecha 29 de abril de 2013 celebrado entre las partes y acompañado en autos, en lo pertinente es del siguiente tenor: “...Asimismo, el arrendador no tendrá derecho, en razón de lo anterior, a cobrar a la arrendataria indemnización, por concepto alguno, salvo retener las rentas de arrendamiento ya pagadas y al cobro proporcional de aquellas que se devenguen en tanto no se produzca el retiro de las instalaciones de propiedad de ENTEL, retiro que no podrá ser superior a diez días de la fecha comunicada como término del arrendamiento, en caso de sobrepasar esta cantidad de días ENTEL deberá cancelar a modo de multa por cada día adicional la suma de dos coma cinco unidades de fomento.-“.

3º) Que a efectos de una acertada resolución es necesario aproximarse al concepto y función de la cláusula penal, para luego verificar de qué forma la cláusula cuestionada se conforma o no con el criterio del legislador.

En cuanto a su concepto, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1.535 del Código Civil, la cláusula penal es "aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o de retardar la obligación principal". Se considera, por regla general, que constituye una forma de avaluar convencional y anticipadamente los perjuicios provenientes del incumplimiento de una obligación.

Respecto a la función y procedencia de la cláusula penal, cabe hacer presente lo dispuesto en el artículo 1537 del citado cuerpo legal que dispone “ Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal” y por su parte el artículo 1543 del Código Sustantivo dispone “No podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así



expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena”.

4º) Que, del tenor de las normas reseñadas, resulta prístino que la regla general es la incompatibilidad de la cláusula penal con el cobro conjunto de otras prestaciones, ya sea la obligación principal conforme mana del artículo 1537 citado o de otras indemnizaciones como reza el artículo 1543, asistiéndole únicamente el derecho al acreedor a demandar cualquiera de las dos cosas a su arbitrio, lo cual es una manifestación del principio de repudio al enriquecimiento sin causa.

5º) Así las cosas, para que nazca el derecho a demandar conjuntamente la pena, y el el pago de las rentas que se devenguen hasta la restitución, se debió pactar en forma clara y precisa que la obligación principal de pago no se extinguía por el pago de la pena, lo cual no consta de la lectura de la cláusula transcrita en el considerando segundo, pues no existe ni siquiera una conjunción copulativa que una las dos prestaciones, a fin de poder desprender que se devengan en forma conjunta.

6º) Conforme a todo lo expuesto, se estima que la cláusula décima del contrato celebrado por las partes, resulta ser ambigua, por no desprenderse de la misma que se autorice expresamente al arrendador a demandar en forma conjunta tanto la pena como las rentas proporcionales que se devenguen hasta la restitución del inmueble, debe aplicarse la regla general, por lo que habiendo demandado cláusula penal, haciendo uso de su facultad discrecional, se concederá la misma, más no en forma conjunta con las señaladas rentas.

Por estas consideraciones y citas legales, y atendido también lo dispuesto en los artículos 144, 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia definitiva de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete, escrita a folio 116, solo en cuanto en cuanto en su decisión N° 3.- en que condena al demandado a pagar las rentas proporcionales devengadas y que se devenguen a contar del 16 de marzo de 2017 hasta la fecha que se efectúe el retiro de las instalaciones, y en su lugar se declara que no se da lugar al pago de suma alguna por ese concepto.

En consecuencia a lo anteriormente resuelto, y no habiéndose vencido totalmente a la demandada, se revoca también la sentencia en cuanto condena a ésta al pago de las costas de la causa, y, en su lugar, se declara que se le absuelve de dicha carga.

Se confirma en lo demás apelado dicho fallo.

Redacción del señor Ministro Aner Padilla Buzada.

Regístrese y devuélvase.

Rol Civil 1255-2017

Se deja constancia que el Ministro Sr. Alejandro Vera Quilodrán, no firma la sentencia que antecede, no obstante haber concurrido a la vista y acuerdo de la presente causa, por encontrarse ausente.





XXSDEJNSKG

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Temuco integrada por los Ministros (as) Aner Ismael Padilla B., María Elena Llanos M. Temuco, siete de marzo de dos mil dieciocho.

En Temuco, a siete de marzo de dos mil dieciocho, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 13 de agosto de 2017, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.