

Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

VISTOS:

En estos autos Rol C-22.208-2019 del Décimo Quinto Juzgado Civil de Santiago, caratulados “Inmobiliaria e Inversiones Lopez de Bello Limitada con Salazar”, juicio especial de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, mediante sentencia de treinta de diciembre de dos mil diecinueve fue acogida parcialmente la demanda, solo en cuanto declaró terminada la convención, condenando a la demandada al pago de las rentas adeudadas desde noviembre de 2018 a junio de 2019 y las devengadas durante la tramitación del juicio, en los montos y con los incrementos que indica, desestimando la pretensión en lo relativo al cobro de las rentas reclamadas por concepto de cláusula penal –por los meses de junio de 2019 a mayo de 2021- y los servicios de administración, mantenimiento y conservación, sin costas.

Apelado el fallo por la actora, en pronunciamiento de diecisiete de julio de dos mil veinte la Corte de Apelaciones de esta ciudad lo confirmó.

En contra de esta última determinación, la misma parte interpone recurso de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la nulidad de fondo se fundamenta, en primer lugar, en la vulneración del artículo 1545 del Código Civil.

Explica la recurrente que el fallo quebranta los dos principios fundamentales que la norma consagra en materia de contratación civil, esto es, el de obligatoriedad contractual y el de autonomía de la voluntad o autonomía privada. Tratándose de una convención que fue válidamente celebrada y que constituye una ley para las partes, afirma que la sentencia debió hacer respetar y cumplir todo lo establecido en el contrato, dando lugar a la demanda no solo en cuanto a la solución de las rentas adeudadas sino también al pago de la cláusula penal y los servicios de administración, conservación y mantenimiento que se encuentran debidamente acreditados con la liquidación realizada por su parte de conformidad al contrato.

Aduce también que los jueces vulneran el artículo 1542 del Código Civil ya que desestiman el pago de la cláusula penal que fue prevista en el contrato para el evento de incumplimiento de la obligación del arrendatario. Esa infracción fue debidamente asentada e impone al deudor el pago de la suma



equivalente a las rentas mensuales hasta el vencimiento del contrato o de sus prorrogas, a título de indemnización convencional de perjuicios. Empero, la sentencia desconoce ese derecho a su parte al estimar que el cobro carecería de causa, en circunstancias que ésta es el incumplimiento de la obligación del arrendatario.

La cláusula penal, explica, tiene doble efecto, pues sirve tanto como una evaluación anticipada de los perjuicios -eximiendo al acreedor de la necesidad de acreditarlos- cuanto como una caución personal encaminada a persuadir al deudor en el cumplimiento de lo convenido. En tal sentido cita una sentencia que aclara que la causa de una cláusula penal es siempre el incumplimiento de la obligación para la cual se estipula, acuerdo que se funda en la autonomía de la voluntad de las partes.

Afirma, en tercer término, la transgresión del artículo 1538 del Código Civil, ya que el rechazo del cobro de la cláusula penal se funda en una supuesta inexistencia de causa, en circunstancias que ha quedado de manifiesto que el deudor no cumplió con su obligación de pagar las rentas mensuales de arrendamiento dentro del plazo establecido en el contrato, caso en el cual el mencionado precepto legal establece que una vez que se constituye en mora, el deudor incurre en la pena.

SEGUNDO: Que, como se observa, en el recurso recién enunciado se dirige a cuestionar aspectos bien precisos de la decisión adoptada por los juzgadores, esto es, la negativa a condenar a la demandada al pago de servicios de administración, conservación y mantenimiento y a la falta de aplicación de la cláusula pactada en el contrato.

Para abordar esas recriminaciones, es oportuno señalar que la sentencia ha dejado asentada la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 1° de junio de 2018, en cuya virtud la actora dio en arrendamiento a la demandada la oficina y estacionamientos materia del juicio por el término de tres años a cambio de una renta de 54,48 unidades de fomento por la oficina, durante los dos primeros años, que aumenta a 56,75 unidades de fomento el tercer año, y 6 unidades de fomento por los estacionamientos, instrumento en el cual la arrendataria también se obligó a pagar los gastos por servicios de administración, mantenimiento y conservación del edificio en la oportunidad establecida por reglamento.



Además, las partes convinieron que la mora o simple retardo en el pago de la renta en el pago de la renta autorizaba a la arrendadora para poner término inmediato y anticipado al contrato y exigir a título de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios derivados de la mora, el pago de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prorrogas y, asimismo, que en caso de retardo en el pago de la renta de arrendamiento o en el pago de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, estos devengarán el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables, desde la fecha del simple retardo hasta la del pago efectivo.

Igualmente, quedó asentado que la demandada no acreditó haber extinguido su obligación de pago de la renta y que la demandante no rindió prueba respecto de la existencia de la deuda por servicios de administración, mantenimiento y conservación, resultando insuficiente e inidóneo el documento denominado “Cuenta Corriente Vs. Cuenta de Mayor” de fecha 19 de febrero de 2019 que la arrendadora incorporó para justificar esa particular circunstancia.

Por último, consta en autos que el 11 de septiembre de 2019, la demandada hizo entrega de las llaves en el tribunal, que la actora ingresó al inmueble encontrando enseres de propiedad de la demandada y que mediante resolución de 3 de diciembre de 2019 el tribunal ordenó a la arrendataria retirar esas especies del interior del local arrendado.

TERCERO: Que sobre la base de esos hechos y constando en autos la entrega de la propiedad, los jueces omiten pronunciamiento sobre la petición de restitución del inmueble arrendado y acogen la demanda en lo relativo al pago de las rentas adeudadas entre los meses de noviembre de 2018 a junio de 2019, por un total de \$13.347.498, más impuestos, así como las que se devengaron durante el juicio, a razón de una renta mensual de 60,48 unidades de fomento, con intereses que indica.

A su turno, desestiman la pretensión de pago de servicios de administración, mantenimiento y conservación por no haber sido acreditada esa deuda y rechazan también el pago de las rentas de los meses de junio de 2019 a mayo de 2021 cobradas por concepto de cláusula penal, expresando que “*si el demandado es privado del inmueble arrendado, vía su restitución requerida en sede judicial, no puede pretender el actor que aquella siga pagando la renta (que conlleva el precio convenido por la venta) porque esa obligación carecería de*



causa, ya que no existe contraprestación alguna que la legitimaría, llamada causa final. Tampoco puede pactarse una cláusula penal que encubra dicha situación, pues no sería sino un medio destinado a eludir la ausencia de causa de la obligación que en realidad se impone al arrendatario bajo una estructura jurídica aparente y no real’.

CUARTO: Que emprendiendo el análisis del recurso de nulidad se advierte, en relación a la decisión que desestimó el cobro de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, que la impugnante pretende alterar lo resuelto sin modificar el presupuesto fáctico del proceso.

En efecto, como es sabido, los hechos fijados en una sentencia corresponden al resultado de la ponderación judicial de la prueba rendida en el juicio y esta actividad de análisis, examen y valoración del material probatorio se encuentra dentro de las facultades privativas de los sentenciadores, concerniendo a un proceso racional del tribunal, por lo que no está sujeto al control del recurso de casación en el fondo, salvo que se haya denunciado de modo eficiente la vulneración de las leyes reguladoras de la prueba que han permitido establecer el presupuesto fáctico que viene asentado en el fallo, ninguna de las cuales se aduce quebrantada.

En estos términos, no resulta suficiente aducir la vulneración del artículo 1545 del Código Civil para justificar en este punto la pretensión de la arrendadora, puesto que el presupuesto fáctico en cuya virtud se ha desestimado la oposición, esto es, la falta de acreditación de la deuda de las prestaciones cuya solución se reclama, resulta inamovible para este tribunal de casación.

Debe recordarse que la necesidad de establecer un presupuesto fáctico acorde con el postulado de casación queda manifestado también en lo que expresamente dispone el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto declara que: “Cuando la Corte Suprema invalide una sentencia por casación en el fondo, dictará acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, sobre la cuestión materia del juicio que haya sido objeto del recurso, la sentencia que crea conforme a la ley y al mérito de los hechos tales como se han dado por establecidos en el fallo recurrido, reproduciendo los fundamentos de derecho de la resolución casada que no se refieran a los puntos que hayan sido materia del recurso y la parte del fallo no afectada por éste”.

De este modo, como en la especie no es posible revisar los hechos asentados en el pronunciamiento impugnado ni tampoco fijar aquellos sobre los



que se explica la infracción que se viene analizando, la aspiración anulatoria, en este punto, queda desprovista de sustento material y no puede ser acogida.

QUINTO: Que, en cambio, no ocurre lo mismo con la segunda vertiente del arbitrio, relativa al cobro de la cláusula penal convenida en el contrato ante el incumplimiento de la arrendataria en el pago de la renta, cuyo análisis no se vincula al presupuesto fáctico establecido en el proceso sino a la calificación jurídica de lo convenido por las partes, como se verá a continuación.

SEXTO: Que la cláusula penal es tratada por el Código Civil en el Título XI del Libro IV, que comienza con el artículo 1535, definiéndola como “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”.

Luego, el artículo 1537 de ese texto legal estatuye que “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.”

En similar sentido, el primer párrafo del artículo siguiente establece que “Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva”.

SÉPTIMO: Que la cláusula penal convenida en la especie en el primer párrafo del numeral tercero de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento es del siguiente tenor: “La mora o simple retardo en el pago de la renta en los plazos referidos precedentemente, dará derecho a la Arrendadora para poner término inmediato y anticipado al contrato y exigir a título de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios derivados de la mora, el pago de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prórrogas”.

La sentencia ha desestimado la petición del actor de aplicar esa convención al concluir que la mencionada cláusula penal encubre el hecho de que el pago de



la renta que se pretende realice el arrendatario después de haber sido privado del inmueble carece de causa.

En efecto, constando en autos que el demandado ha sido privado del inmueble, vía restitución requerida en sede judicial, declaran los jueces que *“no puede pretender el actor que aquella siga pagando la renta (que conlleva el precio convenido por la venta) porque esa obligación carecería de causa, ya que no existe contraprestación alguna que la legitimaría, llamada causa final. Tampoco puede pactarse una cláusula penal que encubra dicha situación, pues no sería sino un medio destinado a eludir la ausencia de causa de la obligación que en realidad se impone al arrendatario bajo una estructura jurídica aparente y no real”*.

OCTAVO: Que, no obstante, ese razonamiento soslaya que la cláusula en análisis tiene carácter de indemnización moratoria y no está concebida como equivalente a la obligación principal –la que ha de cumplirse en los términos que han sido definidos por los jueces- sino como una sanción para el preciso caso de atrasarse en el cumplimiento del pago de las rentas.

En esta hipótesis, tratándose de una obligación de aquellas previstas en el artículo 1538 del Código Civil, debe considerarse lo que predica el artículo 1537 del mismo texto, que permite expresamente que además de la obligación principal se cobre la pena, puesto que en el evento de constituirse en mora el acreedor, la aludida norma define una regla general en cuya virtud el acreedor no puede requerir la obligación principal y la pena, pero admite, como excepción a ese principio, que opere la cláusula si aparece estipulada la pena por el simple retardo, cuya es la situación de autos. Y además, la disposición contempla otra excepción que considera que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entiende extinguida la obligación principal.

NOVENO: Que no existen antecedentes en el proceso que permitan interpretar la cláusula penal de conformidad a una regla distinta a la prevista en el artículo 1560 del Código Civil, máxime si la demandada mantuvo silencio sobre el carácter de la cláusula penal y la procedencia de su aplicación.

Debe colegirse, entonces, que el tenor de la estipulación devela la verdadera intención de los contratantes, cual es, que la indemnización convenida tiene naturaleza moratoria y no compensatoria, carácter este último que podría explicar el razonamiento de los jueces de fondo y la ausencia de causalidad que esgrimen para negar lugar a la aplicación de lo convenido.



DÉCIMO: Que, con todo, no puede desconocerse que la indemnización moratoria de que da cuenta la cláusula fue convenida para asegurar el cumplimiento de una obligación principal, cuya extensión temporal ha sido precisada en la sentencia, extendiéndola hasta las rentas devengadas durante el curso del juicio, esto es, al mes de diciembre de 2019, data del fallo de primer grado que declaró terminado el contrato en cuestión y hasta la cual también resulta procedente acceder a la indemnización convencional que se hizo consistir en las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato.

UNDÉCIMO: Que, en consecuencia, la interpretación que realizan los jueces y que los conduce a desestimar la aplicación de la cláusula penal, desnaturaliza lo convenido e infringe el artículo 1538, en relación al 1537, ambos del Código Civil, desacierto que ha tenido influencia substancial en lo dispositivo pues correspondía acceder a esta prestación resarcitoria durante el lapso a que se ha hecho referencia en el basamento anterior, error de derecho que resulta suficiente para acoger el recurso en esta precisa materia.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Pedro Pablo Olea Aramburú, en representación de la parte demandante, en contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago el diecisiete de julio de dos mil veinte, la que se invalida y se reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro (s) señor Muñoz P.

Rol N° 95.143-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por el Ministro Sr. Mauricio Silva C., los Ministros Suplentes Sr. Rodrigo Biel M., Sr. Juan Manuel Muñoz P., y los Abogados Integrantes Sr. Héctor Humeres N. y Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firma el Ministro Suplente Sr. Biel, no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber terminado en su periodo de suplencia. Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.





FXGRXXCFQ

En Santiago, a uno de agosto de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

