

Santiago, dos de junio de dos mil veintitrés.

Al folio N° 80740: estese al mérito de autos.

VISTO:

En estos autos ordinarios rol C-486-2021 tramitados ante el Primer Juzgado de San Felipe, sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, caratulados "Lolas Walton Yolanda con Gallegos Ávila Alfredo", por sentencia de veintiocho de enero de dos mil veintidós se acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, deducido por doña Yolanda Del Carmen Lolas Walton, y se ordenó la restitución de la propiedad, condenándose a la demandada solo al pago de las rentas insolutas, correspondientes a la renta del mes de enero del año 2020 a febrero del año 2021, las que ascienden a la suma de \$3.867.336, más el pago de las rentas que se devenguen desde la interposición de la demanda hasta que la presente sentencia cause ejecutoria, sumas que deberán ser reajustadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°18.101, con costas.

El fallo de primer grado fue apelado por la demandada, y una sala de la Corte de Apelaciones de Valparaíso con fecha veintisiete de mayo de dos mil veintidós lo revocó y en su lugar, rechazó la acción.

En contra de esta última sentencia, la parte demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordeno traer los autos en relación.

Y teniendo en consideración:

Primero: Que el recurrente de nulidad sustancial denuncia infringidos los artículos 1437, 1545, 1546, 1560, 1564 y 1566 inciso 2° del Código Civil.

Afirmó que con fecha 15 de agosto del año 2015 las partes suscribieron un anexo de contrato, donde el arrendatario, cambia la razón social, quedando el Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila, E.ILR, representada legalmente por Alfredo Agustín Gallegos Ávila como arrendatario, manteniendo las mismas condiciones contractuales del contrato de arrendamiento anterior.

Agrega que al tenor del anexo queda claro que la intención de las partes fue solo el cambio de razón social del arrendatario, pero en ningún caso, cambio de arrendatario ni menos que, el arrendatario se desligara de las obligaciones que le imponía el contrato de arrendamiento.



Indica que en materia de interpretación contractual, hay que estarse a lo prevenido en el artículo 1560 del Código Civil, y, el hecho que en el libelo claramente se hace mención a que se demanda a don Alfredo Agustín Gallegos Ávila, quien es representante de Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L..

Por lo expuesto, pide que se invalide el fallo impugnado, dictando acto seguido y sin nueva vista de la causa, la sentencia de reemplazo que dé lugar a la acción.

Segundo: Que para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

a) Comparece Tito Osvaldo Parga González, abogado, en representación de Yolanda Del Carmen Lolas Walton, quien dedujo demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de Alfredo Agustín Gallegos Ávila, en representación de Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L.,

Señaló que el día 15 de agosto del año 2015, se suscribe un nuevo anexo de contrato, donde el arrendatario, cambia la razón social, quedando el Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila, E.I.L.R, representada legalmente por Alfredo Agustín Gallegos Ávila, manteniendo las mismas condiciones contractuales del contrato de arrendamiento de fecha 2 de enero del año 2012 y del anexo de contrato de fecha 14 de noviembre del año 2013.

Indicó que el demandado ha dejado de pagar la renta de arrendamiento correspondiente al mes de enero del año 2020 en adelante, por la suma de \$351.576 que adeuda a la fecha, más el pago de los consumos de los servicios básicos.

En base a lo expuesto, solicitó que se declare terminado el contrato de arrendamiento, debiendo el demandado restituir la propiedad dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo, o desde que cause ejecutoria conforme a la ley, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento con la fuerza pública; que se condene al demandado al pago de la suma de \$3.867.336 por concepto de renta de arrendamiento que adeudada; que se condene al demandado al pago de la suma de \$1.596.455 por concepto de servicios de luz y agua no pagados por el arrendatario y las sumas a pagar deban reajustarse conforme a la variación del



valor de la unidad de fomento entre la fecha en que debieron realizarse y aquella en que efectivamente se pague, con costas.

2.- Que la demandada evacuó la contestación, alegando en lo que interesa al recurso, la falta de legitimación pasiva, ya que la demandante interpone la acción en contra de Alfredo Agustín Gallegos Ávila, representante legal del Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila, E.I.R.L. y como se aprecia, en el contrato de arrendamiento cuyo término se solicita tiene como parte arrendataria a esta última, por lo que el demandado es un tercero ajeno a dicho contrato.

3.- Que el tribunal de primera instancia acogió la acción, luego de establecer que Yolanda Del Carmen Lolas Walton y Alfredo Agustín Gallegos Ávila, celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 2 de enero del año 2012 respecto del inmueble ubicado en calle Coimas N° 169, de la ciudad de San Felipe, por una renta mensual de \$120.000.-, pagaderos los primeros 5 días de cada mes en el domicilio del arrendador y que con fecha 15 de agosto del año 2015, por medio de anexo de contrato de arrendamiento, se establece la modificación del arrendatario, quien pasa a ser desde ese día el Centro Estético Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L. concluyendo que dicho cambio tiene como finalidad variar la razón social del arrendatario, y modificar la forma en que responderá civilmente el arrendatario, puesto que pasa a transformarse en una Empresa Individual de Responsabilidad Limitada.

Continúan su razonamiento refiriéndose al artículo 9 de la Ley N°19.857 sobre Establecimiento de Empresas de Responsabilidad Limitada, que dispone que serán actos de la empresa “los ejecutados bajo el nombre y representación de ella por su administrador. La administración corresponderá al titular de la empresa, quien la representa judicial y extrajudicialmente para el cumplimiento del objeto social, con todas las facultades de administración y disposición”.

Concluyendo que quien asume la responsabilidad de pago de las rentas de arrendamiento, toda vez que además se relacionan con el giro de la empresa, es el Centro Estético Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L. Y en ese sentido, quien asume la representación de dicha empresa, es su titular don Alfredo Agustín Gallegos Ávila por lo que habiendo la actora demandado en lo principal de su libelo a don Alfredo Agustín Gallegos Ávila, en representación del Centro Estético Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L., y/o a don Alfredo Agustín Gallegos Ávila ya individualizado, en su parte petitoria, lo que



hizo fue demandar al titular de dicha empresa, por actos propios de la misma, por lo que la excepción perentoria de falta de legitimación pasiva será rechazada.

En cuanto al fondo los sentenciadores concluyen que habiéndose acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, y no constando el pago íntegro de las rentas adeudadas por la demandada, se hará lugar a la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Tercero: Que la sentencia recurrida revocó la decisión de primera instancia que acogió la acción y en su lugar la rechazó, reflexionando que la demanda fue dirigida en contra de la persona natural, don Alfredo Agustín Gallegos Avila, y no en contra de quien aparece como arrendatario en el anexo de contrato de fecha 15 de agosto de 2015. En efecto, a partir de la data mencionada dicha calidad la detentaba la persona jurídica Centro de Estética Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila E.I.R.L.

Cuarto: Que en cuanto a los errores de derecho que se alegan en el recurso y tal como quedó enunciado en el primer fundamento de esta sentencia, el vicio que el recurrente le atribuye al fallo fue desatender la intención de las partes que fue solo el cambio de razón social del arrendatario, pero en ningún caso, modificar el arrendatario ni menos que, el arrendatario se desligara de las obligaciones que le imponía el contrato de arrendamiento pues esa es la razón de la expresión “manteniendo las mismas condiciones contractuales del contrato de arrendamiento anterior”. Discurre, pues, que, de ese modo, se produce una infracción a lo dispuesto en los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, y lo razonado por la Corte configura así un error de derecho.

Quinto: Que, seguidamente, aunado a lo anterior, y por cuanto la buena fe ha sido esgrimida de basamento para determinar que la parte demandada si está facultada para ser demandada en estos autos en su calidad de arrendataria, corresponde desarrollar algunas consideraciones al respecto, a fin de desentrañar la transgresión que en tal dirección se denuncia.

El diccionario de la Real Academia Española, por Buena Fe (*bona fides*, en latín) entiende: “Rectitud honradez. Convicción en que se halla una persona de que hace o posee alguna cosa con derecho legítimo”. En otras palabras, es el modo sincero y razonable con que se procede, razón por la cual esté íntimamente relacionado con la idea de rectitud, de intención y de lealtad.

Luego, debe apuntarse que los principios generales del derecho, entre ellos el de la buena fe, tienen un carácter formativo del cuerpo legal que los



contempla, puesto que las determinaciones generales y particulares no es lógico que los contradigan, todo lo contrario, les darán aplicación. No será extraño, entonces, que la estructura, las instituciones y el articulado concreto se estructure considerándolos. Es por lo anterior que el intérprete debe tenerlos presente para dar sentido a sus disposiciones, “por la necesaria congruencia entre ellos como criterios generales y las normas concretas”; de ser necesario integrarán la ley, y no se debe olvidar que ellos sólo tienen un carácter enunciativo, pues nada descarta que concurren otros principios que contribuyan a otorgar un aspecto valorativo a las reglas legales, a las que imprimen un aspecto ético, moralizador y de solidaridad social (Ver Cristian Boetsch Gillet, “La buena fe contractual”, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2011).

Siguiendo esta línea, tanto la doctrina como la jurisprudencia de esta Corte Suprema ha considerado a la buena fe, en su aspecto objetivo, como la conducta que puede esperarse de un hombre correcto, puesto que es un estándar de conducta, que al darle contenido es empleado como sinónimo de probidad, lealtad, confianza, seguridad, honorabilidad, de no contradicción del comportamiento observado y *fair play* o juego limpio, considerando, en su caso, la función económica que tienen los negocios jurídicos, que impone la cooperación, colaboración, asesoramiento e información entre las partes, comportándose de manera activa, pues le asiste la obligación de salvaguardar el interés de la otra parte, en un contrato;

Sexto: Que, es precisamente a la buena fe objetiva, a que se remite el artículo 1546 del Código Civil cuando prescribe que los contratos deben ejecutarse de buena fe y que, por consiguiente “obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella”. Seguidamente, este principio impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas, desde el inicio de los tratos preliminares y hasta el momento incluso posterior a la terminación del contrato. “A diferencia de la buena fe subjetiva, que se aprecia *in concreto* por el sentenciador, mediante la averiguación de la convicción íntima y personal del sujeto implicado, la buena fe objetiva se aprecia *in abstracto*, prescindiendo el juez de las persuasiones, creencias o intenciones psicológicas de los contratantes, para puntualizar, él, la conducta socialmente exigible de las partes, exclusivamente en base a la equidad, a los usos y, en general, como habría dicho Savigny, al espíritu del pueblo o al



modelo del hombre razonable. Frente a la indeterminación o variabilidad el estándar de la buena fe, el autor y juez español Jaime Santos Briz, inspirado especialmente en la doctrina alemana ha propuesto los postulados que siguen: a) La buena fe debe ser considerada como un módulo de carácter objetivo; b) Su determinación se llevará a efecto por medio de los usos del tráfico y del fondo medio de cultura de la sociedad; c) Sin embargo, la objetividad del principio no debe ser exagerada y han de atenderse, en primer lugar, las circunstancias del caso concreto; d) Partiendo de esta base ha de aspirarse a un justo equilibrio que los intereses de las partes; y e) No debe llegar a eludirse la voluntad del legislador expuesta en preceptos coactivos con fórmulas rígidas, por ejemplo, al señalar los plazos de prescripción”. (“Los Contratos. Parte General”. Jorge López Santa María, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, pág. 292).

“Por su parte, el insigne jurista ruso, profesor de universidades francesas, alemanas y suizas, Andreas von Tuhr, concluyendo su estudio sobre la buena fe señala: el campo de aplicación de la buena fe en materia de obligaciones no puede deslindarse mediante reglas taxativas. Necesariamente hay que dejar al tacto jurídico y el sentido práctico del juez el decidir cuándo y en qué medida cabe apartarse de la letra del contrato en vista de las circunstancias del caso concreto. Él es quien ha de buscar la solución que mejor se acomode a la voluntad real de las partes y a sus legítimos intereses y que más cumplidamente satisfaga el sentimiento jurídico de las personas razonables y entendidas. Por eso la aplicación del Derecho no es un simple problema lógico, sino también un arte que sólo puede enseñar la experiencia. La buena fe contractual corresponde a la moral del deber sobre la que recientemente ha escrito el profesor Enrique Barros, distinguiéndola de la *moral de aspiración*: el objetivo de una moral del deber no es hacer de cada persona un héroe como santo, sino un ciudadano cumplidor de los requerimientos básicos que plantea la vida social.. De lo que se trata de excluir el abuso y la mala fe y no de prescindir del altruismo y la perfección”. (Ob. cit. pág. 293);

Séptimo: Que, manifestaciones concretas de la buena fe se advierten en todo el proceso *iter* contractual. En efecto tanto en la etapa de los tratos preliminares, como en el instante de la celebración, en el cumplimiento y también en las relaciones post contractual.

En la etapa previa existen deberes precontractuales que pueden hacerse descansar en la buena fe objetiva, de forma de imponer, en determinadas



circunstancias, peculiares deberes de información, que aseguren una negociación justa y no basada en un aprovechamiento que el derecho no tolere. El inciso final del artículo 1814 del Código Civil, se inspira en este principio, cuando prescribe que quien vendió a sabiendas lo que en todo o en una parte considerable no existía, resarcirá los perjuicios al comprador de buena fe. El saneamiento por los vicios redhibitorios, en la compraventa, también se funda en el mismo principio.

En cuanto a la fase de celebración del contrato también se puede advertir el reconocimiento que hace el legislador a este principio en estudio. Así, en esta etapa en que las partes firman el contrato, por ejemplo las cláusulas deben quedar redactadas en términos tales que de ellas no puedan derivar en ambigüedades directamente buscadas, que puedan luego traer perjuicios a alguna de las partes. La cláusula *contra proferentem*, contenida en el inciso segundo del artículo 1466 del Código Civil, se inspira en este mismo principio.

En relación a la fase de ejecución de los contratos, la responsabilidad civil por incumplimiento es más amplia si la incorrección o deslealtad del deudor llega a ser constitutiva de dolo, al tenor del artículo 1558 del Código Civil, porque en ese evento no sólo debe responder por los perjuicios previstos, sino que también por los imprevistos, que sean una consecuencia inmediata o directa del incumplimiento. A su vez, también pueden entenderse derivadas de la buena fe contractual la excepción de contrato no cumplido y las reajustabilidades e indemnizaciones por la mora en el pago de una obligación dineraria de origen contractual.

Luego, incluso después de terminar la relación contractual, durante las fases liquidación del contrato el principio en estudio se mantiene, imponiendo deberes que dependerán de las circunstancias. “Regla general es impedir cualesquier conducta de entre las cuales una parte pudiera disminuir las ventajas patrimoniales legítimas de la otra”. (Ob. cit. pág. 300);

Octavo: Que al juzgar sobre relaciones contractuales, el criterio de la buena fe exige del juez que considere todas las consecuencias que se derivan de la reciprocidad de las obligaciones y de su génesis consensual. Tiene así un parámetro claro, fundado en la realidad del mismo caso que juzga, para ir definiendo lo que jurídicamente son los contenidos concretos de las prestaciones.

“En la experiencia romana clásica se precisaron ocho contenidos del principio de buena fe como muestra de lo que los jueces modernos podrían definir: i) la consideración de la culpa (falta de diligencia) para definir el



incumplimiento de las obligaciones contractuales; ii) el monto de la condena ha de resarcir el interés del actor en que la obligación se hubiera cumplido; iii) la represión del dolo, entendido en sentido amplio como engaño provocado o aprovechamiento del error o ignorancia espontánea de la otra parte; iv) la interpretación del contrato con el criterio de discernir lo realmente convenido por las partes con preferencia a la literalidad de las palabras; v) la consideración de todos los pactos que hubieran hecho las partes aunque no los invocaran en la fórmula; vi) el tener como convenidos los elementos naturales del negocio; vii) la compensación de las deudas recíprocas derivadas del mismo contrato y viii) la consideración de la equidad o el equilibrio entre las prestaciones.” (“El principio de la buena fe en el derecho romano y en los contratos internacionales” Jorge Adame Goddard, Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM., pág.28, <http://www.edictum.com.ar/miWeb4/Ponencias/ProfJorgeAdamegoddard.doc>);

Noveno: Que la noción de buena fe objetiva, que por su parte es una especie de arquetipo de una conducta elevada a la condición de norma, se desarrolla en aplicaciones concretas como sucede en la especie. Así, el propio ordenamiento legal se preocupa de la actitud del sujeto.

Como corolario, no cabe duda que efectivamente en el caso *sub judice* en el anexo de contrato firmado la intención de las partes fue modificar quien asume la responsabilidad de pago de las rentas de arrendamiento dejándolas de cargo del Centro Estético Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila EIRL y que corresponde a su titular quien asume dicha representación don Alfredo Agustín Gallegos Ávila, por así disponerlo además el artículo 9 de la Ley 19.857 sobre Establecimiento de Responsabilidad Limitada. En efecto, del libelo consta que la actora demandó a Alfredo Agustín Gallegos Ávila en representación del Centro Estético Integral Alfredo Agustín Gallegos Ávila EIRL, y por actos propios de la misma, no careciendo de legitimación pasiva para ser emplazado en estos autos.

En consecuencia de lo que se viene diciendo no puede considerarse que el contrato que liga a las partes se ha cumplido primero conforme al artículo 1545 del Código Civil, al dejar sin aplicación lo acordado por las partes, alterando los términos de la convención y segundo a la buena fe y a lo que prescribe el artículo 1546 citado, teniendo en consideración que el demandado quien es el titular de la empresa se excepcionó alegando la falta de legitimación pasiva fundada en que debió la actora dirigir la acción en contra la empresa, comportándose de una manera incorrecta y poco leal lo que manifiesta la mala



fe en su actuar, ya que desconoció los actos propios ejecutados bajo el nombre y representación de ella, con el solo objeto de burlar el pago de las rentas adeudadas;

Décimo: Que los errores de concepto que se han evidenciado constituyen transgresión de las normas indicadas, particularmente, a los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, circunstancia ésta que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, toda vez que la equivocada aplicación de tales preceptos legales ha llevado a los sentenciadores a rechazar la demanda, en circunstancias que correspondía fuera acogida. Por lo anterior, el recurso en estudio debe ser acogido;

Undécimo: Que lo recientemente consignado hace inoficioso pronunciarse sobre las demás infracciones de ley denunciadas por el recurrente.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por los abogados Tito Osvaldo Parga Gonzalez en representación de la demandante, en contra de la sentencia de veintisiete de mayo de dos mil veintidós dictada por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, la que se invalida y se procede a dictar acto seguido, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Mauricio Silva C.

Rol N° 24.885-2022

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C. y Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Héctor Humeres N.

No firman los Ministros Sres. Silva y Prado, no obstante ambos haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones el primero y con feriado legal el segundo.





XJJFWVRXQ

null

En Santiago, a dos de junio de dos mil veintitrés, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

