CORTE DE APELACIONES

CONCEPCION

Concepción, veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

VISTO:

1.- Que, por sentencia de veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, complementada por la de dieciocho de junio del año en curso, se acoge la demanda de restitución y ordena al demandado restituir el inmueble sub litis en el plazo que indica. Lo condena al pago de las rentas que se devenguen desde septiembre de 2017 hasta la restitución de los bienes arrendados, con los descuentos que señala y al pago de los consumos domiciliarios por $832.581 y $20.262.326, sumas que deben pagarse debidamente reajustadas. No condena en costas a la demandada.

2.- Que, la parte demandada Forestal Tres Robles SpA, apelante en estos autos, persigue que la sentencia de primera instancia sea revocada y que no se haga lugar a la demanda en ninguna de sus partes, con costas.

Fundando sus pretensiones, señala que el fallo soslayó la falta de gravedad del incumplimiento, prescinde del pago por parte del arrendatario del total de las rentas de arrendamiento anteriores - 41 de 45 -, y no considera que todas las rentas establecidas en el contrato fueron pagadas con anterioridad a que el arrendador notificara la demanda de autos. Agrega que la sentencia recurrida estableció que el vencimiento del plazo de pago de la renta del mes de agosto de 2017 era el 15 de agosto de 2017, no obstante, según afirma, que siendo feriado aquel día la renta debía pagarse al día siguiente hábil esto es el 16 de agosto de 2017, según uso común y porque el artículo 111 del Código de Comercio dispone que “ la obligación que vence en

FWVWMZTNBC

domingo, o en otro día festivo, es pagadera al siguiente, norma que debió aplicarse.

Argumenta que hubo modificación tácita de la fecha de pago de las rentas, porque, según indica, las rentas de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2017 fueron pagadas con retraso, pero dentro del mes que correspondía, y ello fue aceptado por el arrendador ya que nunca reconvino ni verbalmente ni por escrito a la demandada. Dice que el inciso 3° del artículo 1563 (sic) del Código Civil establece que las cláusulas de un contrato podrán interpretarse por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes. Concluye que la interpretación auténtica de la cláusula que dispone la época de pago de las rentas, ha sido modificada tácitamente en el sentido que las rentas de arrendamiento se pagan dentro del mes correspondiente. Refiere que no aparece lógico ni amparado por el principio de la buena fe, se pretenda volver a aplicarla en su sentido original.

Por otra parte, sostiene que el pacto comisorio calificado necesita resolución judicial para que produzca efecto, sin embargo el fallo del a quo considera que opera de pleno derecho.

También considera que las disposiciones del artículo 11 del decreto ley 993, que se refieren a las reconvenciones de pago, son imperativas, y por ello no cabe duda que la facultad del arrendador de poner término anticipado al contrato, requiere que el arrendatario sea reconvenido de pago y que la resolución del contrato sea declarada judicialmente.

Hace presente que no puede ser condenado al pago de las rentas de arrendamiento, porque se encuentran íntegramente

FWVWWMZTNBC

pagadas, según explicita. Y que las sumas adeudas por consumos domiciliarios N°60625 fueron pagadas el 12 de enero de 2018, por la suma de $ 832.581, y el servicio N° 60511 por $ 20.263.526, fue pagado según se acreditará.

3.- Que, conviene reiterar que la cláusula tercera del contrato estableció que la renta de arrendamiento se pagará de la siguiente forma, en lo que interesa: dos) con cuarenta y cinco cuotas mensuales y sucesivas de trescientos ochenta y seis coma cuarenta y cinco unidades de fomento, pagaderos por mes anticipado, los primeros quince días de cada mes. En la vigésima primera se señalan los casos en que la arrendataria caerá en grave incumplimiento del contrato, se contempla en la letra a): si no paga oportunamente las rentas de arrendamiento, entendiéndose como plazo los primeros quince días de cada mes. También se dispone que producidos alguno de estos incumplimientos o hechos, el arrendador tendrá derecho a poner término de inmediato al presente contrato, bastando para ello una comunicación por carta certificada de la arrendadora a la arrendataria en tal sentido….etc.

4.- Que, no cabe duda que conforme al contrato acordado entre las partes, la fecha de pago de la renta era los primeros quince días del mes. No reviste importancia que el último día haya sido feriado toda vez que se convino como fórmula de pago, entre otras, la transferencia electrónica que no requiere para efectuarse día hábil bancario, como es sabido.

5.- Que, se ha dicho por el apelante que se modificó tácitamente la fecha de pago, aludiendo al artículo “1563 del Código Civil, inciso 3” (1564 inc.3) que dispone que las cláusulas de un contrato podrán

FWVWMZTNBC

interpretarse por la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra.

6.- Que, asentado lo anterior, es menester dilucidar la efectividad de que se incurrió en error en la interpretación de la cláusula tercera contenida en el contrato, dado que el recurrente impugna el alcance de la estipulación contractual que se analiza, sosteniendo que su real sentido habría sido desatendido, ya que la real voluntad de las partes sería que las rentas de arrendamiento se pagarían en cualquier día del mes.

Con esta finalidad es preciso señalar que la labor interpretativa de los actos y contratos tiene por objeto conocer la intención común de los contratantes, la voluntad que han expresado al celebrarlo, aquello en lo que han consentido, lo cual les unió y determinó que contrataran, aspecto que, conforme al artículo 1560 del Código Civil, debe conocerse claramente para estarse a ella más que al texto del acuerdo. Para tal efecto el legislador ha entregado diversas reglas que sirven en la consecución de su actividad, es la ley la que indica al intérprete cómo debe actuar para fijar la voluntad de quienes convinieron. La interpretación resulta necesaria cuando los términos de una convención suscitan controversia entre las partes respecto de los distintos efectos que han de tener sus estipulaciones.

El Código Civil se refiere a estas reglas, fundamentalmente, en los artículos 1560 a 1566. El primer aspecto a considerar es la determinación de lo pactado, esto es su texto, circunstancia que ya ha sido precisada con anterioridad y en torno a la que no existe controversia. (Considerando tercero). En segundo lugar corresponde realizar la labor interpretativa del convenio, para lo cual se considerará

FWVWWMZTNBC

especialmente la utilidad de las cláusulas del contrato, debiendo preferirse el sentido en que pueden producir algún efecto. Una de las reglas de interpretación intrínseca al contrato es la interpretación auténtica que contempla el artículo 1564 inciso 3° del Código Civil

Interpretando auténticamente, la Excma. Corte Suprema ha dicho: La regla del inciso 3 del artículo 1564 es de importancia principalmente en la interpretación de los contratos que contienen obligaciones de dar o hacer, ya que nada puede indicar con más acierto la voluntad de las partes en esta materia que la ejecución llevada a cabo por ellos mismos de las cosas que, con arreglo a lo pactado, estaban obligadas a dar o hacer. (Jorge López Santa María, op. cit. página 96).

7.- Que, con el fin de acreditar la modificación tácita que postula, acompañó certificado emitido por el banco BCI que da cuenta de las transferencias de fondos desde la cuenta corriente de Forestal Tres Robles SpA a Compañía Maderera San Pedro de las rentas de arrendamiento entre el mes de junio de 2014 y el mes de abril de 2017. Destaca que los pagos de las rentas de enero y agosto de 2015 y febrero de 2017 se efectuaron después del día 15 del respectivo mes.

También allegó al proceso los detalles de transferencias electrónicas emitidos por el BCI, respecto de la renta del mes de mayo de 2017 que se pagó el 6 de junio de 2017; de la renta del mes de julio de 2017, que se pagó el 14 de agosto de 2017; y de la renta del mes de julio de 2017 que se pagó el 29 de agosto de 2017. Enfatiza que todos los pagos fueron recibidos sin reproche ni reclamo alguno de arrendador

FWVWMZTNBC

Provocó el testimonio de Ricardo Nelson Avendaño Mosso, quien declara en relación con las rentas de arrendamiento, manifestando que tácitamente se permitió que éstas se pagaran con algunos días de retraso, situación que siempre fue informada y conversada con Maderera San Pedro y que además consta en el certificado de pago emitido por el banco BCI, que está adjunto en autos, lo que le consta porque fue la persona que lo solicitó al banco referido.

8.- Que, se desprende de lo anterior que los pagos de las rentas de arrendamiento referidas en el certificado y detalles de transferencias bancarias, fueron efectuadas con posterioridad a la fecha estipulada en el contrato de arrendamiento y no hay constancia que el arrendador haya formulado algún requerimiento o reclamo.

9.- Que, la prueba testimonial en esta causa no será considerado porque el testigo no aparece bien informado de los hechos sobre los que declara y por ende no son suficientes para producir convicción.

Por otra parte, el deponente no explica como tomó conocimiento y le constan las conversaciones a que alude en su declaración.

10.- Que, la documental en referencia no produce por si sola la convicción de que la real voluntad de las partes contratantes fue que las rentas de arrendamiento se pagarán en cualquier fecha del mes o en el mes siguiente. A juicio de estos sentenciadores no tiene la entidad suficiente.

Desde otro punto de vista, carece de lógica que se modifique la cláusula de que se trata, que contiene una fecha cierta de pago, a otra indeterminada. Conduce a esta conclusión el hecho de que el arrendador es una sociedad comercial que debe cumplir compromisos

FWVWMZTNBC

comerciales y tributarios, y, por ende, requiere certeza en cuanto a la oportunidad de recabar sus ingresos para hacer frente a los pagos que a su vez debe solucionar.

Estos razonamientos llevan a rechazar la alegación de la apelante, en tal sentido, porque no ha resultado acreditada.

11.- Que, además se ha afirmado que el pacto comisorio calificado necesita de resolución judicial y que no es aplicable en todos los contratos.

Contrariamente a lo indicado por el recurrente, el pacto comisorio calificado, que se regula en nuestra legislación a propósito del contrato de compraventa, es una figura de aplicación general. Así lo ha sostenido la doctrina nacional, por vía de ejemplo los autores Pablo Rodríguez Grez, René Abeliuk Manasevich, Arturo Alessandri Rodríguez, Daniel Peñailillo Arévalo y René Ramos Pazos, y, también, la reiterada jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia.

Es posible incorporar cláusulas resolutorias a los contratos, las que operan como un medio de protección y de defensa de la parte que sufre la inejecución del programa de prestación y que no desea seguir vinculada en razón del contrato incumplido. Esta cláusula de resolución ipso facto se denomina pacto comisorio calificado, que en Derecho Comparado suele llamarse cláusula resolutoria expresa. A su respecto, señala el profesor René Abeliuk que la voluntad de las partes debe respetarse y, en consecuencia la resolución se produce de pleno derecho, tal como ellas lo han querido; la sentencia se limitará a constatar la resolución ya producida.

Carlos Pizarro Wilson indica que el pacto comisorio calificado implica, por lo general, la resolución de pleno derecho o ipso facto del

FWVWMZTNBC

contrato. Señala que la aplicación de la regla prevista en el artículo 1879 del Código Civil tiene un carácter excepcional y queda restringida a la obligación de pagar el precio en el contrato de compraventa. Afirma que existe un reconocimiento unánime en cuanto a el pacto comisorio puede establecerse en otros contratos y que la opinión más extendida hoy en la doctrina y jurisprudencia entiende el pacto comisorio calificado con un efecto resolutorio sin intervención judicial.

También este autor ha estimado que en el caso de la cláusula resolutoria tácita no cualquier incumplimiento amerita la resolución judicial. Pero en el pacto comisorio calificado debe privilegiarse la voluntad expresada en el contrato y cualquier incumplimiento sin importar la gravedad debiera justificar la resolución. Así ha sido pactado en el contrato. (Las Cláusulas Resolutorias en el Derecho Civil Chileno, Temas de Contratos, Cuaderno de Análisis Jurídico, Colección Derecho Privado III, Ediciones Universidad Diego Portales, Escuela de Derecho, página 245 y ss.)

Preciso es señalar, respecto a este último punto, que en el contrato sub litis expresamente se consignó los incumplimientos que daban lugar a la resolución ipso facto del mismo. No lleva razón, entonces, el apelante cuando argumenta que el incumplimiento que se le atribuye no es grave, porque está expresamente contemplado en la convención.

12.- Que, la aplicación del artículo 11 del decreto Ley 993 no corresponde toda vez que lo demandado es la restitución del inmueble arrendado, por haber terminado el contrato de arrendamiento en virtud de la cláusula de resolución ipso facto o pacto comisorio calificado, convenido por las partes en el contrato de arrendamiento.

FWVWMZTNBC

Para que resultare aplicable la norma a que alude el recurrente, debería estarse en presencia de una demanda de terminación del contrato por no pago de rentas de arrendamiento, lo que no ocurre en el caso sub judice.

13.- Que**,** no puede acudirse en este juicio a las normas del Código de Comercio, particularmente a su artículo 111, debido a que la controversia jurídica recae en un contrato de arrendamiento de predio rústico regido por las normas del Decreto Ley 993 y el artículo 3 del antes citado código contempla como acto de comercio sólo el arrendamiento de bienes muebles.

14.- Que, las alegaciones del apelante en cuanto sostiene que los consumos domiciliarios se encuentran solucionados no serán oídas, porque ninguna prueba aportó al efecto, incumbiéndole el onus probandi.

Por estas consideraciones, citas legales, y de acuerdo a lo previsto en los artículos 186 y 227 del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia de veintiséis de febrero de dos mil diecinueve, complementada por la de dieciocho de junio del mismo años, que se leen a fojas 80 y siguientes, y 95, respectivamente, sin costas.

Regístrese y devuélvanse.

Redacción de la Ministra María Leonor Sanhueza Ojeda.

N° **Civil 619 - 2019**

FWVWMZTNBC

Maria Leonor Sanhueza Ojeda
Ministro
Fecha: 22/10/2019 11:07:06

Camilo Alejandro Alvarez Ordenes
Ministro
Fecha: 22/10/2019 11:10:19

Silvia Claudia Mutizabal Maban
Fiscal
Fecha: 22/10/2019 11:07:07

FWVVWMZTNBC

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Concepción integrada por los Ministros (as) Maria Leonor Sanhueza O., Camilo Alejandro Alvarez O. y Fiscal Judicial Silvia Claudia Mutizabal M. Concepcion, veintidós de octubre de dos mil diecinueve.

En Concepcion, a veintidós de octubre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

FWVVWMZTNBC

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 08 de septiembre de 2019, 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