

# REVISTA DE DERECHO

AÑO XX OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1952 N.º 82

**DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ**

## **COMITE DIRECTIVO:**

ROLANDO MERINO REYES

ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA

JUAN BIANCHI BIANCHI

VICTOR VILLAVICENCIO G.

QUINTILIANO MONSALVE JARA

MARIO CERDA MEDINA



ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

## **JURISPRUDENCIA**

### **CORTE DE APELACIONES DE CHILLAN**

**JUAN SALINAS**

**CON LUIS ARMANDO LABBE**

#### **TERMINACION DE ARRENDAMIENTO**

**Apelación de la sentencia definitiva**

**ACCION RESOLUTORIA — ACCION DE TERMINACION DE CONTRATO — CONTRATO — CONTRATO BILATERAL — INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES — CULPA — DOLO — BUENA FE — MORA — CONSTITUCION EN MORA — INDEMNIZACION DE PERJUICIOS — DAÑO — ACCION DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO — EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION — ARRENDAMIENTO — TERMINACION DE ARRENDAMIENTO — MORA DEL ARRENDATARIO — ENTREGA DE LA COSA ARRENDADA.**

**DOCTRINA.** — En general, para que pueda acogerse una acción de resolución o de terminación de contrato deben concurrir los siguientes presupuestos: a) que las partes estén vinculadas por un contrato bilateral; b) que una de las partes del contrato deje de cumplir sus obligaciones; y c) que dicho incumplimiento sea "imputable" al infractor, imputa-

bilidad que existe cuando el incumplimiento ocurre por su culpa o dolo o por un hecho suyo que, a su vez, puede ser realizado con culpa, con dolo y aún de buena fe.

Suele exigirse, además, como otro requisito, el que el infractor esté en mora, fundándose los que así lo estiman, en que el artículo

1489 del Código Civil, que es el que instituye el principio general de la acción resolutoria, concede también a la parte diligente la acción para cobrar perjuicios, la que requiere, para su procedencia, que el deudor esté constituido en mora.

Sin embargo, esta opinión carece de fundamento, ya que para la procedencia de la acción de cobro de perjuicios que concede el citado precepto legal se precisa que exista daño, y es incontestable que la concurrencia de tales perjuicios no tiene influencia alguna en la acción resolutoria.

Por otra parte, el propio artículo 1489 da dos acciones a la parte diligente: la de resolución del contrato o la acción para pedir su cumplimiento, y es obvio que, para esta última, no se exige que el deudor esté en mora, pues basta que la obligación sea exigible, como se desprende, entre otros, del artículo 1537 del Código Civil.

La mora del arrendatario únicamente puede producirse en presencia de un acto de entrega de parte del arrendador y que aquél rechaza, ya que su obligación de recibir la cosa arrendada adquiere todo su vigor en el momento mismo en que se le pretende hacer dicha entrega.

Chillán veinticinco de Junio de mil novecientos cincuenta y dos.

Vistos:

Reproduciendo la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos 4.º y siguientes, y teniendo, además, en consideración:

1.º) Que el actor solicita en forma principal, en su petición primera del libelo de demanda, que se declare que queda desistido del contrato de arrendamiento que especifica; pero, como quiera que a esta clase de contrato no puede ponerse fin por la voluntad de una sola de las partes, sino por causas legales, debe el demandante, para poner en ejecución su voluntad de desistirse, ejercitar la acción correspondiente a una de esas causales, y precisamente la de resolución o terminación, si se basa en un incumplimiento de obligación contractual de su contraparte. Es cierto que el artículo 1926 del Código Civil, que el demandante cita en su apoyo, habla de desistimiento, pero esta disposición no instituye una acción específica de este nombre, como no la establece el artículo 1826 de ese Código para el comprador, por lo que debe ejercerse, en los casos que

## TERMINACION DE ARRENDAMIENTO

643

comprende, acción resolutoria, la que en el arrendamiento, por ser contrato de tractus sucesivo, toma la denominación de acción de terminación;

2.º) Que el demandante solicita, también, en el petitorio primero de la demanda, pero en forma subsidiaria, que se declare que queda terminado el arrendamiento referido en el cuerpo de ella, debiendo hacerse las anotaciones que indica; esto es, ejerce, subsidiariamente, acción de terminación de tal contrato;

3.º) Que, en general, para que pueda acogerse una acción de resolución o de terminación deben concurrir los siguientes presupuestos: a) que las partes estén vinculadas por un contrato bilateral, como lo es el de arrendamiento invocado por el actor; b) que una de las partes del contrato deje de cumplir sus obligaciones, por ejemplo, el arrendador de entregar lo arrendado; c) que ello sea "imputable" al deudor, imputación que existe cuando el incumplimiento ocurre por su culpa, dolo o hecho suyo, el que a su vez puede ser realizado con culpa, con dolo y aún de buena fe; y d) finalmente, se suele exigir, como otro requisito, el que el deudor esté en mora, fundándose,

los que así lo estiman, en que el artículo 1489 del Código Civil, que es el que instituye el principio general de la acción en estudio —el de la condición resolutoria tácita— concede también a la parte diligente, la acción para cobrar perjuicios, la que requiere, para su procedencia, que el deudor esté caído en mora, argumentación de muy escaso valor si se tiene presente: I) que para la procedencia de la acción de cobro de perjuicios que esgrime se requiere —como otro de sus presupuestos— el que exista daño y es incuestionable que la concurrencia de tales perjuicios no tiene influencia alguna en la acción resolutoria; y II) que el propio artículo 1489 da dos acciones a la parte diligente: la de resolución del contrato o la acción para pedir su cumplimiento y es obvio que, para esta última, no se exige que el deudor esté en mora, pues basta que la obligación sea exigible, como se desprende, entre otros, del artículo 1537 del Código Civil;

4.º) Que con las confesiones de las partes( escritos de fojas 1 y 3) y con la copia autorizada de escritura pública que corre agregada a fojas 31 —la que constituye plena prueba entre el demandante y el demandado, pues

éstos la suscribieron— se encuentra establecido en autos: a) que el señor Luis Armando Labbé arrendó su predio San Luis de Culemar, de 80 cuadradas de extensión, a don Juan Salinas; b) que se pactó una duración de 6 años para dicho contrato, a contar desde el 1.º de Abril de 1950, y una renta de \$ 70.000 anuales, pagadera por semestres anticipados de \$ 35.000 cada uno; y c) que el señor Labbé se obligó a entregar el predio a su arrendatario señor Salinas el 1.º de Abril de 1950, y éste a pagarle a aquél los semestres anticipados, los primero de Abril y Octubre de cada año, con una prórroga máxima de diez días. Consiguientemente, se halla establecido el presupuesto signado con la letra a) del fundamento anterior;

5.º) Que las partes están confesas, también, (escritos de fojas 1 y 8 y pliego de posiciones de fojas 26, emanados del demandante, y escritos de fojas 3 y 9 y confesión de fojas 27, del demandado) de que el arrendador señor Labbé no entregó ni ha entregado, al arrendatario señor Salinas, el predio que le dió en arriendo, lo que, según se ha consignado, debió hacer el 1.º de Abril de 1950. Concorre entonces, asimismo, el presupuesto indica-

do bajo la letra b) del fundamento 3.º;

6.º) Que, por otra parte, en los casos de incumplimiento de obligaciones contractuales, la ley presume que ello es imputable al deudor, desde que presume que ocurre por su culpa. Presumiendo la ley que el incumplimiento por parte del señor Labbé, de su obligación de entregar, ocurrió por su culpa, debe tenerse por establecido el requisito signado con la letra c) del referido motivo 3.º;

7.º) Que, por último, también resulta establecido en autos que el demandado está en mora de cumplir su obligación de entregar el inmueble arrendado, desde que no lo hizo en el día estipulado, o sea, el 1.º de Abril de 1950 (artículo 1551 N.º 1.º del Código Civil) y, en todo caso, desde el momento en que le fué notificada la presente demanda, según lo previene el artículo 1551 N.º 3.º recién citado, pudiendo agregarse que esta mora ocurre aun cuando la acción no persiga directamente el cumplimiento de la deuda sino la terminación, ya que ésta se la funda en el no cumplimiento y toda vez que el demandado ha tenido todo el curso de la causa para pagar, esto es, para cumplir su obligación de entregar;



## TERMINACIÓN DE ARRENDAMIENTO

645

8.º) Que de lo dicho en los fundamentos anteriores fluye que concurren en autos, respecto de la acción de terminación también deducida por el demandante, todos los presupuestos necesarios para acogerla, máxime que la alegación opuesta por el demandado y que en seguida será estudiada, no tiene asidero legal;

9.º) Que, en efecto, el señor Labbé sostuvo que no hizo la entrega al señor Salinas del predio que le arrendó, porque éste no concurrió a recibirlo o hacerse cargo de él, siendo que, en todo momento, estaba llano a entregárselo;

10.º) Que cabe apuntar, en primer término, que, de ser efectiva la alegación o defensa anterior, ella no excluiría el presupuesto de la imputación, —requisito c) del fundamento 3.º—, pues lo opuesto a tal imputación —que en la especie se ha hecho consistir en la culpa del deudor señor Labbé en cumplir su obligación de entregar— sería la comprobación de una actuación diligente por parte del demandado, o, también, la ocurrencia de un caso fortuito, que es excluyente de responsabilidad; pero, del simple planteamiento de la defensa se deriva que los hechos en que se la funda

no son demostrativos ni de diligencia de su parte, ni de fuerza mayor, pues, si bien el acto de otro —del acreedor en este caso— puede llegar a constituir caso fortuito, tal cosa no es admisible en la especie, por no ser insuperable, puesto que siempre el deudor tenía el camino de pagar por alguna de las formas establecidas por la ley —real o simbólica— y aún en contra de la voluntad del acreedor, siguiendo el procedimiento de rigor;

11.º) Que en realidad tal alegación, en el caso de resultar comprobada, sólo excluiría la mora del deudor, ya que, al caer en mora el acreedor en su obligación de recibir lo arrendado, se purgaría la de aquél, haciéndola desaparecer. Y esto tiene importancia, desde luego, respecto de la acción de terminación, si se acepta que la mora es un presupuesto de ella, y, en todo caso, su estudio interesa frente a la acción de perjuicios, que también ha sido deducida por el actor, pues la concurrencia de la mora es, sin discusión, un requisito de esta acción;

12.º) Que la mora del acreedor únicamente puede producirse en presencia de un acto de entrega de parte del deudor y que aquél

rechace, ya que su obligación de recibir adquiere todo su vigor en el momento mismo en que se le pretende pagar;

13.º) Que, como se ha sentado en la consideración 5.ª de este fallo, el demandado no ha hecho entrega del bien arrendado a su arrendatario, ni resulta probado en autos, tampoco, que hubiere pretendido hacer tal entrega mediante hechos positivos, entrega que debió realizar, o que debió intentar hacer, por alguno de los medios con que se puede efectuar la tradición (artículo 1920 del Código Civil), vale decir, por algunas de las maneras materiales o fictas que estatuye el párrafo 2.º del Título VI del Libro II del Código Civil (la inscripción, tradición de los inmuebles, debe descartarse como un medio de hacer la entrega material del bien arrendado). Por tanto, el demandante señor Salinas no ha podido quedar en mora de recibir ni, en consecuencia, ha podido producirse la purga de la mora del deudor señor Labbé, ni los demás efectos propios de la mora del acreedor;

14.º) Que es cierto que los testigos Fernando Reyes, Efraín Zúñiga, Domingo Retamal, Tirso

Carrasco y Alfredo Fernández, que deponen a fojas 19 y siguientes, sostuvieron que el señor Salinas no concurrió a recibirse de la propiedad en ningún momento pero, aparte de no dar razones convincentes ya que en general dicen saberlo por constarles, como vecinos, que el señor Labbé hizo preparativos para la entrega del inmueble vendiendo sus enseres y animales y por habérselos dicho el propio demandado (sólo Fernández expresa que el 1.º de Abril de 1950 —día pactado para la entrega— fué al fundo del señor Labbé y que el demandante señor Salinas no concurrió a recibirse del fundo; mas, su dicho se encuentra desvirtuado con la declaración del testigo Arnoldo Briones quien, a fojas 23, sostiene que él acompañó, ese día, al señor Salinas hasta el fundo del señor Labbé y que éste estaba ausente, de manera que el autor sólo pudo conversar con la cónyuge de aquél), en caso alguno pudo significar, esa supuesta no concurrencia del arrendatario a recibirse del predio, mora de su parte, en cumplir su obligación de recibir, por cuanto: a) no se estipuló expresamente que fuera una obligación del señor Salinas la de ir al predio para hacerse cargo de él, y b) porque, siendo su obliga-

## TERMINACION DE ARRENDAMIENTO

647

ción de recibir correlativa del cumplimiento por parte del deudor de la suya de entregar, sólo pudo producirse la mora del acreedor señor Salinas en presencia de un acto efectivo de entrega —real o simbólica— que el deudor señor Labbé hubiere intentado realizar y que hubiere sido rechazado por el referido señor Salinas, no bastando el ánimo que pudo tener en un momento dado el señor Labbé de entregar el fundo arrendado y que podría derivarse de la circunstancia que enajenare los animales y enseres de su fundo, como lo aseveran sus testigos, ya que, como se ha dicho, necesitó ejecutar efectivamente un acto de entrega y toda vez que es posible concluir que no mantuvo esa intención de entregar, puesto que el testigo José Cerda, que declara a fojas 23 y que fué su corredor incluso en la negociación de arrendamiento al señor Salinas, sostiene que hizo gestiones a nombre del señor Labbé, ante el señor Salinas, para resciliar tal contrato, sin conseguir avenir a las partes:

15.º) Que, a mayor abundamiento, con los instrumentos privados de fojas 5 y 6, reconocidos como auténticos por la parte del señor Labbé que los emitió, según se consigna en el otrosí del escri-

to de fojas 9, en los que consta que el señor Salinas hizo abonos a su arrendador de \$ 5.000.— y \$ 6.000.—, a cuenta de las rentas del arriendo del fundo San Luis de Culenar, y con la confesión del demandado de fojas 27, en que reconoce haber emitido, también, el instrumento de fojas 7 y que éste se refiere a un nuevo abono de \$ 3.640.—, el que, por resolución de fojas 3 vuelta del cuaderno separado que se tiene a la vista, se declaró auténtico —y en que, finalmente, declara haber recibido del arrendatario señor Salinas la suma total de \$ 14.600, se encuentra comprobado: I) que el señor Salinas entregó al demandado señor Labbé la referida suma de \$ 14.640; y II) que la entrega la hizo en abonos de futuras rentas de arrendamiento —con lo que se desestima la alegación de dicho demandado, consignada en su escrito de fojas 9, de que tales sumas le fueron entregadas en pago de especies.— Pues bien, todo esto permite concluir que, el arrendador señor Salinas, estaba llano a cumplir sus obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento celebrado con el señor Labbé, incluso la correlativa de recibir el predio que éste debía entregarle en virtud de tal contrato;



16.º) Que los hechos consignados precedentemente, la circunstancia de que esos abonos se refirieran a rentas no devengadas, pues el arrendamiento aún no comenzaba a cumplirse, y la de que este contrato se declarará terminado, son bastantes para acoger la petición 2.ª del libelo de demanda de fojas 1. La no retroactividad en los casos de terminación de contratos de tractus sucesivo alcanza, únicamente, a las rentas legalmente devengadas; pero no a las por devengarse, de manera que no acogerse tal petición supondría para el señor Labbé un enriquecimiento sin causa;

17.º) Que el actor cobra, asimismo, perjuicios cuya especie y monto se propone discutir en la ejecución del fallo y, al respecto, cabe consignar que procede acoger tal acción si concurren los siguientes presupuestos: I) vínculo entre las partes del juicio, derivado de un contrato bilateral (quedan excluidos de este estudio los contratos unilaterales); II) incumplimiento de uno de ellos de obligaciones contractuales (en este caso; del arrendador señor Labbé, de su obligación de entregar); III) que ello sea imputable al deudor; IV) que haya mora de su parte, y V) que el incumpli-

miento ocasione perjuicio, no interesando en esta causa el comprobar su especie y monto, ya que las partes se proponen discutirlo en otro juicio;

18.º) Que en los fundamentos 4.º a 7.º de este fallo ha quedado establecida la concurrencia de los presupuestos I), II), III) y IV) precedentemente indicados, y en las consideraciones 9.ª a 14.ª se ha demostrado la improcedencia de la defensa alegada por el demandado, de que hubo mora de parte del demandante en recibir el predio que arrendó, rechazándose las consecuencias que de la mora del acreedor pudieran derivarse;

19.º) Que, respecto de los perjuicios —requisito V) del motivo 17.º—, se produjo la confesión del demandado de fojas 27, quien reconoció que el predio que arrendó al señor Salinas es dedicado, principalmente, al rubro de siembras (posición 4.ª del pliego de fojas 26) y que la circunstancia de la no entrega ha imposibilitado al señor Salinas para sembrarlo (interrogatorio 3.º del referido pliego de fojas 26). De los hechos comprobados por esta confesión surge la presunción de que el demandante ha resultado

## **TERMINACION DE ARRENDAMIENTO**

**649**

perjudicado por el incumplimiento, de parte del señor Labbé, de su obligación contractual de entregarle el predio que le arrendó, con lo que queda establecida la existencia de perjuicios, mencionada en el aludido número V) del fundamento 17.º;

20.º) Que, concurriendo entonces todas las exigencias legales para que el demandado pueda ser condenado a pagar perjuicios, es del caso acoger la petición 3.ª de la demanda;

21.º) Que, a la inversa, no procede aceptar las peticiones formuladas por el señor Labbé en su escrito de reconvención: la que pide que se declare terminado el contrato de arrendamiento por el incumplimiento del actor de sus obligaciones como arrendatario, porque ha resultado establecido que éste no quedó en mora de recibir y aún porque ni siquiera llegó a ser exigible su obligación de recibir, desde que no se intentó por parte del arrendador entregarle el predio arrendado, interesando consignar que esta infracción es la única que se le imputa al actor en el escrito de reconvención: la de que debe, el demandante, pagar las rentas de arrendamiento pactadas por los

seis años de duración o, en subsidio, la suma que el tribunal fije, por cuanto el contrato se declarará terminado, pero por un hecho imputable al propio demandado arrendador; y la de que debe ser condenado el señor Salinas al pago de perjuicios, porque no concurren a su respecto los presupuestos legales para ello: no ha habido infracción de obligación contractual suya, ni menos pudo haber culpa, ni mora de su parte;

22.º) Que de lo dicho al final de la consideración anterior se deriva que no tienen mayor trascendencia las declaraciones de Fernando Reyes, Efraín Zúñiga, Domingo Retamal, Tirso Carrasco y Alfredo Fernández, en cuanto éstos afirman que el señor Labbé no hizo siembras en su predio y que de ello resultara perjuicios a dicho demandado, ya que el demandante no puede ser condenado a pagarlos, por no ser procedente la acción en su contra, por la no concurrencia de los presupuestos establecidos por la ley.

De conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 1700, 1702 y 1713 del Código Civil:

Se revoca la sentencia de veinticinco de Septiembre de mil novecientos cincuenta, escrita a fo-

jas 35, en cuanto, por su decisión primera, se desestiman las peticiones primera subsidiaria, segunda, tercera, y cuarta de la demanda de fojas 1, y se declara que tales peticiones quedan acogidas.

Se confirma en lo demás apelado la referida sentencia.

Notifíquese previo reemplazo del papel y pago del impuesto en el registro.

Devuélvanse.

Redacción del señor Ministro don Osvaldo Erbetta V.

Reinaldo Reinike. — Osvaldo Erbetta V. — Enrique Correa L.

Dictada por los señores Ministros titulares de la Ilustrísima Corte, don Reinaldo Reinike Kis-kebush, don Osvaldo Erbetta Vaccaro y don Enrique Correa Labra. N. N., Secretario.