Artículo: Terminacion de arrendamiento de predios rusticos por falta de pago
Revista: Nº16-17, año IV (Abr-Sep, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Año IV Abril — Septiembre de 1936 No. 16 • 17

Revista de Derecho

SUMARIO

Alfredo Larenas:	Juicios Reivindicatorios	Pág.	1103
Juan Bianchi B.:	¿Es un recurso la queja?	„	1119
Luis Herrera Reyes:	Sociedades Anónimas (Continuación)	„	1135
	MISCELANEA JURIDICA	„	1163
	JURISPRUDENCIA	„	1175
	JURISPRUDENCIA EXTRANJERA	„	1235
	NOTAS BIBLIOGRAFICAS	„	1259
	LIBROS Y REVISTAS	„	1273
	LEYES Y DECRETOS	„	1275

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

UNIVERSIDAD DE CONCEPCION (CHILE)

Artículo: Terminacion de arrendamiento de predios rusticos por falta de pago
Revista: Nº16-17, año IV (Abr-Sep, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Arturo Oyharcabal con Alberto Lagos y otros
RECONVENCION DE PAGO
Abril, 2 de 1936

Terminación de arrendamiento de predios rústicos por falta de pago = Procedimiento ordinario = Procedimiento especial

DOCTRINA.— La terminación del arrendamiento de predios rústicos no está sometida a ninguna forma especial de juicio, debiendo aplicarse a su tramitación las reglas del procedimiento ordinario, artículo 769 del Código de Procedimiento Civil reglamenta sólo el precepto del artículo 1977 del Código Civil, el que se refiere únicamente a las reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios.

Don Arturo Oyharçabal agricultor, domiciliado en Carampangue, se presentó al Juzgado de Curanilahue, en su calidad de subarrendatario del fundo "Mundo Nuevo", perteneciente a la H. Junta de Beneficencia de Santa Juana, solicitando la terminación inmediata de los contratos de arrendamiento de varios subarrendatarios suyos por falta de pago de la renta, para lo cual pide se ordene reconvenir de pago a éstos. Practicada la reconvención, se presenta don Bonifacio Medina, sosteniendo, entre otras excepciones, que la reconvención de pago es improcedente a virtud de lo dispuesto en el artículo 1970 y siguientes del párrafo V del Título XXVI del Código Civil, cuyas disposiciones se refieren sólo al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y que no rige, en consecuencia, para el caso de arrendamiento de predios rústicos, cuyas reglas están contempladas en el párrafo 6.º, artículo 1978 del Código Civil.

El Juzgado considerando:

1.º) Que don Arturo Oyharçabal se presenta a fs. 1 diciendo que es subarrendatario

Artículo: Terminacion de arrendamiento de predios rusticos por falta de pago
Revista: Nº16-17, año IV (Abr-Sep, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

del fundo "Mundo Nuevo", y que a su vez ha subarrendado el número de hectáreas que indica, entre otros Alberto Lagos; Pedro Juan Sáez; Adrián Rivas y Bonifacio Medina, a razón de siete pesos por hectárea al año pagaderos por anualidades vencidas el 1.º de Marzo de cada año, renta que no le ha sido cancelada, por lo cual pide se ordene reconvenir de pago a los subarrendatarios, a fin de iniciar en su contra la acción de terminación inmediata de arrendamiento y otras que le competan;

2.º) Que ordenado por el Juzgado practicar las reconvenciones pedidas y tramitadas todas dichas diligencias, don Bonifacio Medina, uno de los subarrendatarios, a fojas 3 pide se tenga presente como una excepción a la reconvención de pago las siguientes consideraciones: a) que la tenencia de una de las hijuelas del fundo "Mundo Nuevo" que actualmente trabaja la mantiene en virtud de haber sido anteriormente aparcero de la firma ya liquidada Duhart y Oyharçabal; b) Que al presentársele el señor Oyharçabal diciéndole que debía reconocerlo en su calidad de subarrendatario del fundo "Mundo Nuevo", y que para que pudieran continuar ocupando las hijuelas debían pagarle seis pesos por hectárea previa mensura del terreno ocupado, él manifestó su conformidad a dicha proposición siempre que el señor Oyharçabal acreditara con el título correspondiente su calidad de subarrendador, y siempre que se hiciera la mensura de la hijuela ocupada; c) Que habiendo faltado el señor Oyharçabal a la obligación de efectuar la mensura y presentar los títulos referidos, él no se encuentra en mora de efectuar el pago; y d) Que la acción de reconvención de pago es improcedente, por cuanto las disposiciones del artículo 1970 y siguientes del párrafo 5.º del título XXVI del Código Civil se refiere sólo arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios y no al caso de arrendamiento de predios rústicos cuyas reglas están contempladas en el párrafo 6.º, artículo 1978 del Código Civil;

3.º) Que citadas las partes a comparendo se llevó a efecto el que da constancia el acta de fojas nueve con asistencia sólo de los demandados Bonifacio Medina, Pedro Juan Sáez, Alberto Lagos y Adrián Rivas, haciendo suyas estos tres últimos, los fundamentos de la oposición del primero en su escri-

Artículo: Terminacion de arrendamiento de predios rusticos por falta de pago
Revista: Nº16-17, año IV (Abr-Sep, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

to de fojas 3; agregando que a fin de que no se les considerara morosos depositaron en la Secretaría del Juzgado el dinero que a cada uno correspondía pagar;

4.º) Que el fundamento principal de la oposición de los demandados es la negativa de la mora basada en la falta de cumplimiento por parte del demandante de las obligaciones que contrajo, alegaciones que el demandante no ha desvirtuado en forma alguna; ya sea probando el cumplimiento de esas obligaciones o negando su existencia;

5.º) Que el arrendamiento de una propiedad por tiempo determinado y mediante el pago de una renta periódica como es el caso de autos es un contrato bilateral cuyos efectos jurídicos tienden a nivelar a los contratantes en un plano de equitativa igualdad, imponiéndoles derechos y obligaciones recíprocas;

6.º) Que con esta clase de contratos ninguna de las partes puede exigir y en lo que a ella le favorezca, el cumplimiento de lo convenido sin que se haya cumplido o se allana a cumplir en la forma y tiempo debido las obligaciones contraídas;

7.º) Qué atribuyendo los arrendatarios la inejecución de lo pactado a omisiones del propio arrendador, éste no puede exigir el pago de la renta mientras pendan las obligaciones que le conciernen;

8.º) Que, por otra parte la tramitación dada a este juicio conforme a las reglas especiales de la terminación inmediata del arrendamiento contempladas en el artículo 769 del Código de Procedimiento Civil no corresponden al caso de autos; por cuanto esta disposición reglamenta sólo el precepto del artículo 1977 del Código Civil contenido en el Título XXVI, párrafo 5.º de dicho cuerpo de leyes que se refiere únicamente a las reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios; y

9.º) Que la terminación del arrendamiento de predios rústicos no está sometida a ninguna forma especial de juicio, debiendo por consiguiente, aplicarse a su tramitación las reglas del procedimiento ordinario.

Por estas consideraciones y de acuerdo con lo que prescriben los artículos 22, 1545, 1546, 1552, 1698, 1915, 1916, 1977 del Código Civil; 3.º, 157, 193, 769 del Código de Procedimiento Civil y 18 N.º 3.º del

Artículo: Terminacion de arrendamiento de predios rusticos por falta de pago
Revista: Nº16-17, año IV (Abr-Sep, 1936)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Decreto Ley N.º 363, se declara que ha lugar a la oposición deducida a fojas tres y 12, desechándose en consecuencia la petición formulada a fojas una, con costas.

Anótese.

Jorge Cerrutti N.— H. Dupouy.

Concepción, dos de Abril de mil novecientos treinta y seis.

Vistos: Eliminando los considerandos 4.º, 5.º, 6.º y 7.º de la sentencia apelada y las citas de los artículos 22, 1545, 1546, 1552 y 1698 del Código Civil, se confirma con costas del recurso, la sentencia apelada de fecha veintidós de Agosto, escrita a fojas 13.

Se llama la atención del secretario del Juzgado de Letras de menor cuantía de Curanilahue a la falta de cumplimiento de lo dispuesto en el número 16 del auto acordado de la Excma. Corte Suprema de treinta de Septiembre de mil novecientos veinte y a las circulares del último Tribunal, de cuatro de Agosto de mil novecientos treinta y de siete de Mayo de mil novecientos treinta y uno y a la de esta Corte de Apelaciones de siete de Mayo de mil novecientos treinta y uno, en virtud de las cuales ha debido expresar, antes de su firma, al autorizar las diversas resoluciones del Juzgado, el nombre y apellido del Juez que las dictaba y la calidad de propietario, interino, suplente o subrogante que le correspondía. Agréguese el impuesto y devuélvase.

Mumberto Bianchi V.— Lucas Sanhueza. — Sebastián Melo.

Dictada por los señores Ministros en propiedad de la I. Corte, don Humberto Bianchi V., don Lucas Sanhueza y abogado integrante don Sebastián Melo.— *A. Rodríguez Jara,* Secretario.