

REVISTA DE DERECHO

AÑO XVI

JULIO - SEPTIEMBRE DE 1948

N.º 65

DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

SRES.

ROLANDO MERINO REYES

JUAN BIANCHI BIANCHI

VICTOR VILLAVICENCIO G.

QUINTILIANO MONSALVE J.

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

PEDRO HERMINIO JARA
CON BARTOLOME OBRADOR

TERMINACION DE ARRENDAMIENTO

Casación de fondo y apelación de sentencia definitiva

REQUISITOS DE LA SENTENCIA. — CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO. — CASACION DE FORMA. — RECURSO DE APELACION—PROCEDIMIENTO SUMARIO. — TERMINACION DE ARRENDAMIENTO. — PREDIO RUSTICO. — JUICIO ORDINARIO.

DOCTRINA.—Si la sentencia de primera instancia contiene las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento y la enunciación de las leyes con arreglo a las cuales se pronuncia el fallo, no puede ser acogida la causal de casación en la forma señalada por el N.º 5 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

La circunstancia de que se estime por el recurrente que esas consideraciones son erradas y las citas legales impertinentes, no es

motivo para que se invalide el fallo, toda vez que el recurso de casación lo concede la ley cuando en la sentencia se han omitido los requisitos del artículo 170 del Código de Procedimiento Civil, pero no cuando ellos son equivocados.

A igual conclusión debe llegarse, si los defectos anotados no han producido al recurrente un perjuicio que sea reparable solamente con la invalidación del fallo de primera instancia, si se considera que esos defectos pueden ser subsanados al pronun-

ciarse el Tribunal sobre el recurso de apelación que también se ha deducido por aquél.

La alegación formulada en orden a que se habría incurrido en un vicio de casación en la forma, al tramitarse de acuerdo con el procedimiento sumario la acción de terminación de arrendamiento deducida, en circunstancias que, tratándose de un predio rústico, debió entablarse la acción en un juicio de lato conocimiento, tampoco autorizaría para invalidar el fallo por la causal indicada, por cuanto la acción de terminación del arrendamiento y cobro de las rentas insolutas, requería por su naturaleza una tramitación rápida para que fuera eficaz y por este motivo correspondía tramitarla de acuerdo con las reglas del procedimiento sumario, de conformidad con lo establecido en el inciso primero del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, lo que se hizo sin que el demandado reclamara de este procedimiento.

Concepción, dieciocho de Diciembre de mil novecientos cuarenta y siete.

Vistos:

Contra la sentencia definitiva dictada en estos autos se han de-

ducido por el demandado, Bartolomé Obrador, los recursos de apelación y de casación en la forma; y fundamentando este último expresa que dicha sentencia adolece de los vicios de casación contemplados en los números 5.o y 9.o del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con los números 4.o y 5.o del artículo 170 del mismo cuerpo de leyes, pues en los considerandos primero y tercero se incurre en un grave error, porque en este juicio no se trata de un predio rústico, por lo cual debió entablarse la acción en un juicio ordinario de lato conocimiento; y, además, no ha existido comparendo, omitiéndose la citación y emplazamiento de las partes; y las citas legales que contiene el fallo se refieren al arriendo de predios urbanos cuando se está en mora en el arriendo, y por lo que respecta al artículo 1698 del Código Civil, está fuera de lugar.

Concedidos los recursos por el Juez de primera instancia se elevaron los autos a este Tribunal y se ordenó traerlos en relación.

Considerando:

1.o) Que la primera causal de casación invocada, o sea, la del N.o 5.o del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil,

TERMINACION DE ARRENDAMIENTO**465**

por haber sido dictada la sentencia con omisión de los requisitos de los números 4.o y 5.o del artículo 170, no puede ser acogida, porque la sentencia contiene las consideraciones de hecho y de derecho que le sirven de fundamento y la enunciación de las leyes con arreglo a las cuales se pronuncia el fallo;

2.o) Que la circunstancia de que se estime por el recurrente que esas consideraciones son erradas y las citas legales impertinentes, no es motivo para que se invalide el fallo, toda vez que el recurso de casación lo concede la ley cuando en la sentencia se han omitido los requisitos ya mencionados del artículo 170, pero no cuando ellos son equivocados;

3.o) Que, por otra parte, los defectos apuntados no han producido al recurrente un perjuicio que sea reparable solamente con la invalidación del fallo de primera instancia, si se considera que esos defectos pueden ser subsanados al pronunciarse el Tribunal sobre el recurso de apelación también deducido;

4.o) Que la causal de casación fundada en el N.o 9.o del artículo 768, que se hace consistir en que en este juicio no hubo comparen-

do y se omitió la citación y emplazamiento de las partes, no está de acuerdo con el mérito de autos, puesto que consta a fs. 2 que las partes fueron citadas a comparendo, resolución que fue notificada al demandado a fs. 2 vta., el que presentó el escrito de fs. 3 y constituyó apoderado para que lo representara en el juicio;

5.o) Que la alegación que se ha formulado en el recurso, en el sentido de que, por tratarse de un predio rústico, debió entablarse la acción en un juicio de lato conocimiento, tampoco autorizaría para invalidar el fallo por la causal indicada, por cuanto la acción de terminación del arrendamiento y cobro de los cánones insolutos requería, por su naturaleza, una tramitación rápida para que fuera eficaz y por este motivo correspondía tramitarla de acuerdo con las reglas del procedimiento sumario, de conformidad con lo establecido en el inciso 1.o del artículo 680 del Código de Procedimiento Civil, que es la tramitación que se dió a la demanda de fs. 1, sin que el demandado reclamara de este procedimiento.

Por estos fundamentos y de acuerdo, además, con lo estable-

cido en los artículos 768 inciso penúltimo, 773, 784, 787, 798 y 809 del mencionado Código de Procedimiento Civil, se declara sin lugar el recurso de casación en la forma interpuesto por Bartolomé Obrador en contra de la indicada sentencia de catorce de Julio último, escrita a fs. 41, con costas en que se condena solidariamente a dicho señor Obrador y al abogado que firma el escrito de fs. 44.

Aplicase a beneficio fiscal la cantidad de trescientos pesos consignada por la boleta que rola a fs. 43.

Oficiese a la Tesorería Provincial de Concepción, a la Contraloría General de la República y al Colegio Provincial de Abogados de esta ciudad.

Reproduciendo la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, pero sustituyendo la cita del artículo 621 del Código de Procedimiento Civil por la del 612 del mismo, y sus fundamentos 4.º y 6.º y teniendo, además, presente:

1.º) Que por la demanda de fs. 1 se persigue por don Pedro Herminio Jara Pérez, la terminación inmediata del contrato de

arrendamiento que celebró con don Bartolomé Obrador sobre una parcela de terreno de más de menos ocho hectáreas, ubicada en la Avenida Camilo Henríquez, al costado Norte del camino de Concepción a Penco, a la orilla del río Andalién, denominada "Chacra Andalién", y el cobro de los cánones insolutos;

2.º) Que se afirma por el actor que el precio convenido fué de once mil pesos anuales, que debían cancelarse por anualidades anticipadas a contar desde el primero de Septiembre de 1946, y que solamente ha recibido la cantidad de cuatro mil pesos en la fecha de la interposición de la demanda, que fué el 27 de Febrero de este año, y cobra, en consecuencia, el saldo de siete mil pesos, intereses y costas;

3.º) Que las partes están de acuerdo en que celebraron el contrato de arrendamiento y en el canon estipulado; pero el demandado en su escrito de fs. 3 ha negado que se estipulara que el pago debiera efectuarse por anualidades anticipadas. Por consiguiente, correspondía al actor acreditar esta modalidad del convenio, toda vez que la terminación del contrato tiene como fundamento el hecho de que no se

TERMINACION DE ARRENDAMIENTO**467**

ha cancelado la renta correspondiente a la primera anualidad;

4.o) Que para acreditar este hecho consignó el actor la interrogación sexta de la minuta de fs. 8, al tenor de la cual prestaron declaración los testigos Julio Bustos Reyes, Juan Agustín Caa-maño Herrera, José Martínez Vásquez y Pedro Avendaño Muñoz, de los cuales solamente Caa-maño dijo que el canon del arrendamiento había sido convenido por anualidades anticipadas;

5.o) Que, en efecto, el testigo Bustos, que fué el Corredor de Comercio con quien se entendió primeramente el demandado para arrendar la propiedad de que se trata, dijo que la orden que le había dado el señor Jara era para subarrendar la chacra "Andalién" por el canon de once mil pesos anuales adelantados, pero como el señor Jara se entendió directamente con el señor Obrador, ignora cuál sería el canon convenido entre ambos contratantes; el señor Martínez expresó que el canon fué de once mil pesos anuales, pero que ignoraba si sería pago adelantado o no; y el testigo Avendaño se limitó a contestar en este punto que el canon había sido de nueve mil pesos anuales, pero nada dijo en cuanto a la época del pago;

6.o) Que los otros puntos contenidos en las preguntas de la minuta de fs. 8, se refieren a hechos que carecen de conexión con la materia que fué objeto de la acción instaurada, que tendía, únicamente, a la terminación inmediata del contrato de arrendamiento, por falta de pago del precio y al cobro de los cánones insolutos;

7.o) Que igual cosa ocurre con las preguntas contenidas en el pliego de posiciones de fs. 18, que fueron absueltas por el demandado, y con el informe pericial que rola a fs. 23, puesto que ninguna importancia tienen para el fallo de la materia propuesta en la demanda, la cabida exacta del predio arrendado, los potreros de que conste, si el arrendatario los dedicó a cultivos o a pastoreos y la utilidad que obtuvo de ellos, toda vez que, como se dijo, éstas son materias extrañas al pleito;

8.o) Que, en consecuencia, con los antecedentes reunidos es necesario llegar a la conclusión de que el demandante no ha logrado acreditar que el canon del arrendamiento debía ser pagado por anualidades anticipadas y, por este motivo, es forzoso concluir que no se ha probado que al interponerse la demanda se encontrara

el arrendatario en mora de cumplir con la obligación de pagar la renta de la primera anualidad, de donde se deduce que no puede darse lugar a la demanda.

Por estos fundamentos y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, se revoca la indicada sentencia de catorce de Junio último, escrita a fs. 41, en cuanto acoge la demanda de fs. 1 y condena en costas al demandado, y se declara que no ha lugar a dicha demanda y que cada parte debe pagar las costas que haya causado.

Se confirma en lo demás apelado el mismo fallo.

Anótese y devuélvase. Redacción del señor Ministro Léniz.

Lucas Sanhueza R. — Mario Léniz P. — E. Iturra P.

Dictada por los señores Ministros en propiedad de la Il.ªma. Corte, don Lucas Sanhueza Ruiz y don Mario Léniz Prieto y abogado integrante don Esteban Iturra Pacheco. — J. Watkins, Secretario.

★ ★ ★ ★ ★