

REVISTA DE DERECHO

AÑO XVIII

ABRIL - JUNIO DE 1950

N.º 72

DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

SRES.

ROLANDO MERINO REYES

QUINTILIANO MONSALVE J.

JUAN BIANCHI BIANCHI

VICTOR VILLAVICENCIO G.

MARIO CERDA MEDINA

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

JUAN VILLA LUCO
CON EDUARDO BUSTOS MORA

RESTITUCION (Juicio de arrendamiento)
Apelación de sentencia definitiva

**CONSENTIMIENTO — FORMACION DEL CONSENTIMIENTO — CON-
TRATOS — CODIGO DE COMERCIO — PRECEPTOS DE CARACTER
GENERAL — PROPUESTA O POLICITACION — OFERTA POR ESCRITO—
ACEPTACION — PLAZO DE LA ACEPTACION — RESIDENCIA —
PROPONENTE U OFERENTE — ACEPTACION EXTEMPORANEA.**

DOCTRINA.—Si bien nuestro Código Civil no contiene una reglamentación acerca de la forma cómo se produce el consentimiento en los contratos, cabe aplicar en esta materia —como lo han aceptado la doctrina y la jurisprudencia— los preceptos del Código de Comercio, que por ser de carácter general rigen igualmente para lo civil y lo comercial.

Conforme a lo preceptuado en el artículo 98 del Código de Comercio, la propuesta hecha por escrito debe ser aceptada o dese-

chada dentro de veinticuatro horas, si la persona a quien se ha dirigido reside en el mismo lugar que el proponente, y vencido dicho plazo, la propuesta se tendrá por no hecha, aun cuando hubiere sido aceptada.

Concepción, veinte de Mayo de mil novecientos cincuenta.

Vistos:

Eliminando los considerandos 4.o, 5.o, 6.o, 7.o, 8.o, 9.o y 10.o

de la sentencia de primera instancia, la cita de los artículos 1708, 1709 y 1710 del Código Civil, y teniendo, además, presente:

1.o) Que don Juan Villa Luco, en el comparendo de fojas 24, pide el rechazo de la oposición formulada por don Eduardo Bustos Mora y que se funda en la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento por el plazo comprendido entre el 1.o de Diciembre de 1949 y el 30 de Abril de 1952. Sostiene el señor Villa que la proposición o propuesta que hizo al señor Bustos para celebrar un nuevo contrato no fué oportunamente aceptada por éste, como consta de los documentos acompañados por el mismo señor Bustos;

2.o) Que si bien nuestro Código Civil no contiene una reglamentación acerca de la forma como se produce el consentimiento en los contratos, cabe aplicar en esta materia, como lo han aceptado la doctrina y la jurisprudencia, los preceptos del Código de Comercio, que por ser de carácter general rigen igualmente para lo civil y lo comercial;

3.o) Que conforme a lo preceptuado en el artículo 98 del Có-

digo de Comercio, la propuesta hecha por escrito debe ser aceptada o desechada dentro de veinticuatro horas, si la persona a quien se ha dirigido reside en el mismo lugar que el proponente, y que vencido este plazo, la propuesta se tendrá por no hecha, aun cuando hubiere sido aceptada;

4.o) Que con los documentos de fojas 9 y 10, reconocidos por sus respectivos otorgantes, queda plenamente acreditado que el señor Villa, con fecha primero de Diciembre de 1949, en esta ciudad y por escrito, formuló al señor Bustos oferta para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento referente al predio rústico ubicado en Avenida Collao N.º 716 de Concepción, y que el señor Bustos, el 14 del mismo mes y año, también en esta ciudad y por escrito después de instaurada por el señor Villa su acción de restitución, aceptó la oferta en todas sus partes;

5.o) Que de lo expuesto en el considerando que precede resulta evidenciado que el señor Bustos expresó su aceptación escrita después de excedido el término de veinticuatro horas a que se refie-

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

247

re el artículo 98 del Código de Comercio, por lo que la propuesta del señor Villa debe tenerse por no hecha. En efecto, como ya se ha dicho, la oferta tiene fecha 1.º de Diciembre de 1949, documento de fojas 9, y la aceptación, 14 del mismo mes y año, documento de fojas 10; siendo aún de advertir que esta aceptación que aparece formulada después de instaurada la acción de restitución por parte del señor Villa, fué devuelta por éste al señor Bustos el 16 de Diciembre de 1949, quien así lo reconoce a fojas 21 y ello consta del documento que a fojas 20 acompañó a los autos;

6.o) Que no obsta a la conclusión anterior la circunstancia de que el señor Bustos, al manifestar tardíamente que aceptaba la propuesta del señor Villa, haya consignado en la cuenta corriente de éste la suma de cinco mil pesos correspondiente a la renta de Diciembre de 1949, debiendo tenerse presente a este respecto que el señor Villa hizo devolución al señor Bustos del comprobante de tal consignación, lo que se establece con el hecho de que fué el señor Bustos quien lo agregó al proceso, como consta a fojas 11 y 26 vuelta;

7.o) Que el señor Bustos ha producido en la causa la prueba testifical de fojas 25, tendiente a acreditar que su aceptación se efectuó verbalmente y en momento legalmente oportuno, pero tal probanza no tiene esa virtud, toda vez que los testigos Santiago Cerda Sepúlveda, Manuel Gregorio Fuentes y Enrique Araneda, si bien se refieren a una conversación sostenida por Bustos y Villa, en la puerta de la Municipalidad de esta ciudad, en la que Bustos habría prestado su aceptación al nuevo contrato, es lo cierto que no indican la fecha exacta en que ello ocurrió, pues sólo los dos primeros dicen que aconteció en la primera semana de Diciembre de 1949, y el último nada expresa al respecto;

8.o) Que, por las razones dadas precedentemente, forzoso es concluir que la parte del señor Bustos no ha acreditado la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento vigente desde el 1.º de Diciembre de 1949 y hasta el 30 de Abril de 1952, como lo pretende, siendo aún de agregar que al tenor de la oferta de fojas 9 y aceptación de fojas 10, la nueva convención tendría el carácter de solemne, pues debería otorgarse por escrito y ante Notario,

formalidad con la que no se cumplió, como lo han reconocido ambas partes en el curso de la causa;

9.o) Que en lo que se refiere a la petición subsidiaria formulada por el señor Bustos, es menester también tener presente que los testigos presentados por su parte, si bien hablaron de que aquél tenía siembras, nada dijeron acerca de la naturaleza de ellas, su cantidad y época de recolección, todo lo cual priva al Tribunal sentenciador de elementos de juicio necesarios para apreciar la veracidad de sus dichos y que le permitan acoger la petición, fijando para la restitución una fecha en que se considere la posibilidad de aprovechar esas siembras, en el caso que ellas efectivamente existieran; y

10) Que a fojas 27 el señor Villa prestó confesión al tenor de las articulaciones que allí se indican, pero tal medio probatorio no tiene el mérito de desvirtuar las conclusiones sentadas en la sentencia de primera instancia y en el presente fallo.

Por estas consideraciones y en mérito, además, de lo prescrito en los artículos 1950 N.o 3.o del Código Civil y 144 y 170 del de Procedimiento Civil, se confirma, con

costas del recurso, la sentencia apelada de fecha cuatro de Abril último, escrita a fojas 30, entendiéndose que de esta manera se desecha la oposición formulada por la parte de don Eduardo Bustos Mora.

VOTO DISIDENTE.—Acor dada contra el voto del señor Ministro Salas, quien estuvo por acoger, en su parte subsidiaria, la oposición formulada por don Eduardo Bustos Mora y, en consecuencia, revocar la sentencia de primera instancia y declarar que no ha lugar a la restitución solicitada en el libelo de fojas 2, con costas.

Tiene para ello presente:

1.o—Que el señor Villa no rechaza la tácita reconducción del contrato de arrendamiento que con respecto al predio rústico de que se trata invoca el señor Bustos. En efecto, en el comparendo de fojas 24, bajo el N.o 2, expresa textualmente: "La tácita reconducción que alega en su favor el demandado no lo autoriza para retener la propiedad arrendada, sino dentro de los límites que señala el artículo 1956 del Código Civil, situación que en la actualidad no le es favorable al demandado";

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

249

2.o—Que en el escrito de fojas 28, en su N.o 2.o, se expresa el señor Villa en análoga forma, agregando que no existen frutos en el predio rústico arrendado a Bustos hasta el 1.o de Mayo de 1949, o que, en todo caso, estarán ya por ser recogidos;

3.o—Que, fuera de lo anterior, con los documentos de fojas 13 a 19, suscritos por el señor Villa y reconocidos por éste, se acredita que una vez terminado el contrato a que se refiere el documento de fojas 1, lo que ocurrió el 30 de Abril de 1949, según su cláusula 7.a, el arrendatario señor Bustos pagó las rentas correspondientes a los meses de Mayo a Noviembre de 1949, con el beneplácito del arrendador señor Villa, quien le otorgó los recibos correspondientes a esa cancelación;

4.o—Que con las declaraciones de los testigos Santiago Cerda Sepúlveda, Manuel Gregorio Fuentes y Enrique Araneda Roa ha quedado legalmente comprobado que el arrendador señor Bustos tenía siembras en el predio rústico de que se trata en Marzo de 1950. En efecto, al primero le consta tal hecho porque estuvo en el predio con el fin de comprar

ladrillos; al segundo, porque vió trabajar gente en la propiedad, y al tercero, porque vive en los alrededores (estos testigos deponen el 28 de Marzo de 1950);

5.o— Que lo expuesto en los dos considerandos que preceden constituye precisamente la situación que contempla el artículo 1956 inciso último del Código Civil, por lo cual, cabe concluir que el contrato de fecha 14 de Abril de 1947, contenido en el documento de fojas 1, debe entenderse renovado bajo las mismas condiciones que antes y por el tiempo necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes;

6.o—Que atendida la naturaleza del goce que al arrendatario corresponde en el predio rústico arrendado, según los términos del contrato de fojas 1, y considerando en especial la circunstancia de existir siembras dentro de él, el término de duración del contrato tácitamente renovado no puede ser inferior a un año, o sea, no pudo expirar en una fecha anterior al 30 de Abril de 1950; y

7.o— Que el artículo 604 del Código de Procedimiento Civil

confiere al arrendador el derecho de exigir la restitución de la cosa arrendada, cuando ha expirado el tiempo estipulado para la duración del contrato, y en el presente caso aparece que el señor Villa instauró su acción el 10 de Diciembre de 1949, según consta del libelo de fojas 2, esto es, cuando el contrato aún estaba vigente por haberse producido su tácita reconducción, como ya se ha expresado.

Anótese y devuélvase.

Redacción del señor Ministro Salas.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Ricardo Katz M. — J. Salas Q.
— Tomás Sepúlveda Z.

Dictada por la Ilustrísima Corte, integrada por los Ministros en propiedad, don Ricardo Katz Miranda y don Julio Salas Quezada, y Abogado integrante don Tomás Sepúlveda Zúñiga. — Domingo Martínez U., Secretario.

* * * * *

COMENTARIO

1.º—La Corte de Apelaciones, en los considerandos 2.º y 3.º de la sentencia precedente, confirma la jurisprudencia ya establecida y está de acuerdo, igualmente, con la doctrina —tal como en el fallo mismo se señala—, en orden a la generalidad de las reglas contempladas en el Código de Comercio sobre la formación del consentimiento en los contratos.

En efecto, el Código Civil chileno exige el consentimiento como uno de los requisitos esenciales para la existencia de un contrato —artículo 1445—, pero parte del consentimiento ya formado y no se preocupa de lo que se denomina el período “pre-contratual”.

2.º—El vacío que se nota en nuestro Código Civil, sobre este particular, puede tener como explicación el silencio que al respecto guardó también el Código Civil francés, al que tan de cerca siguió don Andrés Bello.

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

251

Es de advertir, sin embargo, que Pothier —el guía obligado del legislador francés—, se encargó muy bien de señalar la diferencia existente entre el contrato mismo y la etapa anterior a él, esto es, entre el consentimiento ya formado y el período anterior a tal formación.

Decía al respecto Pothier, bajo el epígrafe "En qué se diferencia el contrato de la policitación", lo siguiente: "El contrato encierra el concurso de voluntades de dos personas, de las cuales la una promete alguna cosa a la otra, y ésta acepta la promesa que aquélla le ha hecho, La policitación es la promesa que no ha aceptado aún aquel a quien se ha hecho" (1).

3.º—No ocurre lo mismo en el Código de Comercio, pues este cuerpo legal da reglas precisas sobre la formación del consentimiento en los contratos, en sus artículos 97 a 108, con lo cual se pretendió llenar, además, el vacío existente en nuestra legislación sobre el particular.

Así lo expresa el Mensaje de este Código, en el que se puede leer lo siguiente: "En este mismo título (el primero del Libro II) se trata de un asunto tan difícil como importante, omitido en la Ordenanza y aún en el Código Civil. Frecuentemente ocurre la necesidad de fijar el momento y el lugar en que las propuestas verbales o escritas asumen el carácter de contratos perfectos; y careciendo de reglas claras y precisas que dirijan el juicio del jurisconsulto e ilustren la conciencia del magistrado, es indispensable invocar las opiniones acomodaticias e inseguras de los autores que han examinado con más profundidad esos puntos. Para obviar dificultades de tanta trascendencia, el Proyecto ha dado soluciones satisfactorias a las cuestiones principales e incidentes que ofrece la materia; y de este modo ha llenado un sensible vacío de nuestra legislación comercial y civil".

Parece, pues, fuera de dudas, el espíritu del legislador de 1865 al dictar las normas que sobre el particular contempla el

(1) "Tratado de las Obligaciones", N.º 4, página 12. Edición de 1839. París.

Código de Comercio: legislar tanto para los contratos mercantiles como para los contratos en general del Derecho Privado.

4.o—Como se ha dicho antes, la doctrina y la jurisprudencia han extendido las reglas sobre la formación del consentimiento, no sólo a los contratos o convenciones mercantiles, sino que, además, las han aplicado a los contratos de la legislación común. Así, por ejemplo, lo entiende don Luis Claro Solar (2). Igual criterio sustenta el profesor don Manuel Somarriva Undurraga (3).

La jurisprudencia, por su parte, ha aplicado las reglas del Código de Comercio a la formación del consentimiento de los contratos regidos por el Código Civil. Puede consultarse a este respecto el fallo pronunciado por la Corte de Apelaciones de Temuco, de 5 de Agosto de 1935 (4).

5.o—La aplicación, a los contratos reglados por el Código Civil, de las normas que señala el Código de Comercio para la formación del consentimiento, parece, a primera vista, sin fundamento.

Desde luego, el Código de Comercio es una legislación especial, de excepción, que debe aplicarse sólo a los casos contemplados en esa legislación particular, tal como lo enseñan los artículos 4.o y 13 del Código Civil y 2.o y 96 del de Comercio.

Sin embargo, hay buenas razones para extender la aplicación de los artículos 97 a 108 del Código de Comercio, tal como lo han hecho la doctrina y la jurisprudencia.

Por de pronto, las palabras del Mensaje, a que hemos aludido antes, son bien elocuentes sobre el alcance que se le quiso dar a estas reglas.

(2) "Explicaciones de Derecho Civil Chileno y Comparado", Tomo II: N.o 711, página 55.

(3) "Las Obligaciones y los Contratos ante la Doctrina y la Jurisprudencia", N.o 177, página 134.

(4) Revista de Derecho y Jurisprudencia, Tomo 34, Segunda Parte, Sección Segunda, página 28.

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

253

Por otra parte, llamados los Tribunales a determinar si en un contrato de legislación común se ha formado o no el consentimiento —como era el asunto resuelto por el fallo que motiva este comentario—, no pueden dejar de actuar, al tenor de la regla tan conocida que contempla el inciso 2.º del artículo 10 del Código Orgánico. Y en esta eventualidad es de equidad, de justicia, buscar una solución “que parezca más conforme con el espíritu de la legislación”, como dice el profesor Somarriva; solución que no puede ser otra que aplicar las reglas dadas por un texto expreso, aunque pudiera estimarse que se dan para contratos mercantiles y no civiles.

Con razón, pues, ha dicho la Corte de Temuco, en el fallo citado más arriba, que “a falta de un artículo expreso que resuelva ese punto, es necesario buscar la solución que parezca más conforme con el espíritu de la legislación, con la equidad y con las necesidades prácticas, todo lo cual lleva a la conclusión de que los artículos 97 a 108 del Código de Comercio que se refieren a la formación del consentimiento en los contratos, deben aplicarse en materia civil”.

En otros términos, no se contraría la letra de la ley al extender al Código Civil las reglas del de Comercio, para casos no previstos por el primero. Es la equidad, la necesidad de dictar resolución, aún sin haber ley que resuelva concretamente el asunto sometido a la decisión de los Tribunales de Justicia, la que impone el deber de buscar esas reglas en otras normas dictadas para casos semejantes.

6.º—En resumen: si bien puede afirmarse que el Código Civil contiene un vacío al no haber dado las reglas sobre la formación del consentimiento en los contratos, no se puede sostener, de otro punto de vista, que haya en ello una laguna en el orden jurídico nacional.

Lo que ocurre es que esas normas hay que buscarlas fuera del Código Civil, mediante la técnica interpretativa, o sea, la hermenéutica jurídica, que es justamente lo que enseña al respecto la denominada “doctrina tradicional”, que rechaza toda posible laguna en el orden jurídico.

**"La doctrina tradicional —dice el profesor Francisco Cosen-
tini— pretende que aun en ausencia de una disposición expresa,
relativa a un caso determinado, la técnica interpretativa, llamada
hermenéutica jurídica, nos facilita los medios de encontrar o cons-
truir una, lo mejor posible" (5).**

No nos corresponde, a propósito de este asunto, entrar a con-
siderar en toda su amplitud el contenido de la doctrina anterior.
Nos basta con lo ya dicho, para dejar de manifiesto lo justos y
acertados que han estado los sentenciadores de la Corte de Con-
cepción, en el fallo que comentamos, al aplicar a un contrato re-
glado por el Código Civil, como lo era el que suscitó el asunto en
litigio, las reglas que, sobre la formación del consentimiento, ha
dado nuestro Código de Comercio.

Ramón Domínguez Benavente

★ ★ ★ ★ ★

(5) "La Reforma de la Legislación Civil y el Proletariado", página 336.