

**Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Rancagua / Juzgado Civil de Rancagua, 25 de enero de 2017**

*Castillo Encina Ricardo Romeo con Benavente Hernández Paulina*

<b>Rol N°</b>	22893-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido (Sentencia de Reemplazo)
<b>Voces</b>	Término de contrato, arrendamiento, no pago de rentas, pago de multa, cláusula penal.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 10 de la ley 18.101; Artículo 1977 del Código Civil
<b>Acción</b>	Terminación de contrato por no pago de renta; Pago de multas

**Resumen**

La Cuarta Sala de la Corte Suprema conoce sobre un recurso de Casación en el Fondo en contra de la sentencia que revocó la de primera instancia que había rechazado la demanda; y declaró terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas y dispuso que la demandada deberá pagar al actor intereses penales. La Corte Suprema acoge el recurso y dicta sentencia de reemplazo en lo tocante a que se revoca la sentencia en cuanto no hace lugar a la demanda en relación con el cobro de lo adeudado y, en su lugar, se la acoge en esta parte condenando a la demandada al pago.

**Hechos**

**Segundo:** Que, para resolver el asunto, resulta necesario establecer los hechos que, en lo que aquí interesa, fueron fijados por los jueces del fondo, a saber:

- la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito por la demandada y la madre del demandante, quien la ha sucedido como heredero, con fecha 3 de febrero de 2012, sobre la propiedad ubicada en Avenida España a N 259, ° local 1, comuna de Rancagua;
- la demandada pagó la cuota que vencía el 17 de abril de 2014, el día 22 del mismo mes y año, mediante consignación en la Tesorería General de la República, a nombre de la fallecida madre del demandante; la cuota que deber a haber sido pagada el 1 de mayo de ese año, fue solucionada el día 7 del mismo mes, mediante el procedimiento de consignación antes indicado, y la cuota del 17 de mayo del referido año, fue pagada el día 23 del mismo mes. Asimismo, las rentas de junio de 2014 fueron pagadas por el procedimiento de consignación antes se alado, el 7 de julio, la primera cuota y el 17 de ese mes, la segunda, en tanto que la renta del mes de julio del mismo año, fue solucionada en una sola cuota el día 18 del mismo mes;
- la presentación de la demanda fue con fecha 23 de julio de 2014 y se notificó por cédula a la demandada el 5 de septiembre de 2014.

Sobre la base de esos hechos asentados, la sentencia impugnada sostuvo que si bien la demandada pagó las rentas, lo hizo tardíamente, por lo que no ha cumplido su obligación en los términos convenidos, lo que resulta bastante para acceder a la demanda y declarar terminado el contrato; agrega que tal incumplimiento le es imputable, desestimando la

defensa basada en que el arrendador no concurrió a cobrar las rentas, y que el pago tampoco ha sido íntegro, puesto que la demandada debía abonar el interés penal por la mora, lo que no hizo.

### Cuestión jurídica

**Cuarto:** Que, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 10 de la ley 18.101, Cuando la terminación del contrato de arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconvenções a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda. A su turno, el referido artículo 1977, señala “La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenções, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable.

**Quinto:** Que, en consecuencia, yerra la sentencia impugnada cuando, no obstante dar por establecido que se encuentran pagadas las rentas de los meses de junio y julio de 2014 – cuya mora funda la terminación del contrato solicitada – en una fecha anterior a las reconvenções de pago a que alude el artículo 1977 del Código Civil, igualmente acoge la demanda invocando el retardo en el pago de las mismas.

En efecto, el fallo ha aplicado erróneamente las normas antes citadas, desde que a lo único que lo autorizaba era a hacer cesar el arriendo en caso que la demandada no hubiere pagado las rentas adeudadas en que el actor justificó la demanda, ni prestado seguridades de hacerlo en un plazo razonable y, ocurre que, en la especie e independiente del retraso, se acreditó la solución o pago de las mismas, lo que necesariamente enerva la acción de terminación de contrato de arrendamiento intentada.

Lo anterior no impide, ciertamente, el cobro de los intereses penales por la mora en el pago de las rentas adeudadas.

### Decisión

**Sexto:** (...) Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos (...) del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada. (...) la que, en consecuencia, se invalida y se procede a dictar acto seguido, sin nueva vista y en forma separada, la de reemplazo que corresponde.

### SENTENCIA DE REEMPLAZO

**Séptimo:** Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de trece de octubre de dos mil catorce, escrita a fojas 69, sólo en cuanto no hace lugar a la demanda en relación al cobro de lo adeudado y, en su lugar, se la acoge en esta parte, condenando a la demandada a pagar al demandante la suma de \$309.000, la que se reajustará conforme a la variación del índice de precios del consumidor entre la fecha en que se incurrió en mora y la de su efectivo pago. En lo demás, **se confirma**.

### **Comentario**

Lo que se logra sustraer del fallo es que lo único que autoriza el artículo 1977 del Código Civil y artículo 10 de la ley 18.101 es hacer cesar el arriendo en caso de que la demandada no hubiera pagado las rentas adeudadas en que el actor justificó la demanda, ni prestada seguridad de hacerlo en un plazo razonable. En caso de que se pida término del contrato por falta de pago en conformidad del 1977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones será en audiencia de contestación de la demanda. Al comprobarse que existió pago o una solución entre los tiempos de una y otra reconvenición se enerva la acción de terminación de contrato de arrendamiento. Sin perjuicio que permite el cobro de intereses adeudados.