

**Corte Suprema/Corte de Apelaciones de La Serena/ 3° Juzgado Civil de La Serena, 21 de mayo de 2014**

*Bestecindo Ascencio Mollo Olmos con María Ondina Labra López*

<b>Rol N°</b>	1193 - 2014
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Pacto comisorio calificado, pacto comisorio simple.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 12 y 1489 del Código Civil.
<b>Acción</b>	Resolución de contrato

### **Resumen**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de La Serena que confirmó la sentencia de primera instancia, que acoge acción de término de contrato de arrendamiento y el pago de renta insoluta.

Sobre el fondo del asunto, la discusión trata sobre la justificación de la acción con la cual se persigue el término del contrato. Según la demandada el vínculo se resolvió ipso iure, en el instante que dejó de cumplirlo, hecho previo a la época de presentación de la demanda. Agrega que la acción con la que se persigue es la que arranca de un pacto comisorio calificado y no corresponde a la judicatura poner término ni obligar al pago de renta que cesaron junto con la convención. La sentencia impugnada señala que el demandante no invocó el pacto comisorio sino el pacto comisorio simple, renunciando "tácitamente" al primero, al estar a su beneficio y no prohibido por las leyes. La Corte razona que la impugnación no se corresponde con la que ha sido materia y preciso objeto del litigio y aunque hipotéticamente compartiera lo que se plantea no podría pronunciar una resolución por extra petita.

### **Hechos**

En virtud de la lectura del fallo, se pueden concluir los siguientes hechos:

- 1.-La fecha del cese de pago del arrendamiento fue el año 2008.
- 2.-En el escrito de apelación, la demanda levanta la tesis de estarse ante una acción declarativa de la resolución del contrato en virtud del pacto comisorio calificado, sin embargo, acto seguido, acredita que el término del contrato ocurrió el 31 de diciembre del año 2009.

### **Cuestión jurídica**

4°.- No se necesita de mayores argumentos para sostener aquí, con énfasis, que uno de los elementos de la garantía universal del derecho a requerir la intervención de los tribunales de justicia es el de su libre ejercicio, que implica la más absoluta soberanía en la elección de las acciones que para ello se utilizará.

Particularmente en el orden del contencioso de los derechos subjetivos -aunque no sólo en esa área- hálbase -bien o mal, lo que interesa es el sustrato ideológico- del demandante como "dueño" de su acción.

Naturalmente, es él quien abre la senda jurisdiccional, por manera que la reacción del demandado no puede versar sobre cosa distinta. La reacción, para ser tal, ha de corresponderse con la acción y no está permitido al sujeto pasivo alterarla;

### **Decisión**

9°.- Los argumentos que anteceden son suficientes para concluir la impertinencia de la crítica relativa al incorrecto tratamiento por parte de los jueces de la Corte de Apelaciones de La Serena, de los artículos 1487, 1489 y 1545 del Código Civil, que a juicio de la perdidosa habría sido determinante en el fracaso de su defensa, aserto que, como se dejó dicho, no es efectivo.

Consideraciones sobre la base de las cuales se **rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido

### **Comentario**

Lo destacable del presente fallo es el razonamiento que establece la Corte Suprema con respecto a la acción que el demandante puede establecer. La Corte sostiene que el demandante es “dueño” de la acción que ejerce, y no corresponde al demandado alterarla. En el caso, la demandada sostenía que no corresponde acción porque se invoca en base a un pacto comisorio calificado que opera ipso iure, sin embargo, la Corte señala que el demandante en ningún momento menciona dicho pacto, sino el pacto comisorio simple. Renunciando, por lo tanto, al calificado.