

**Corte Suprema, 25 de abril de 2019**

***Risi Mondaca, Ricardo con VTR Comunicaciones SpA.***

<b>Rol N°</b>	4277-2019.
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo.
<b>Resultado</b>	Rechazado.
<b>Voces</b>	Término contrato de arrendamiento, excepción de pago, reconvenciones de pago.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 1977 del Código Civil y artículo 10 de la Ley N° 18.101.
<b>Acción</b>	Terminación del contrato de arrendamiento.

**RESUMEN**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de La Serena, que confirmó la de primera instancia que a su vez acogió la excepción de pago que enervó la acción de terminación de contrato de arrendamiento.

Sobre el fondo del asunto la discusión gira en torno a la correcta aplicación del artículo 1951 del código civil. En concreto, si la procedencia del desahucio corresponde frente a la presencia de un contrato de arrendamiento con plazo indefinido. No obstante, la recurrente sostiene existir un acuerdo posterior, este no es lo suficientemente claro en fijar la fecha de restitución, debiendo, por tanto, proceder en la forma explicitada en la normativa aplicada, designando así junto con el desahucio el plazo de un mes para la restitución del inmueble.

**HECHOS**

**Tercero:** Que los sentenciadores del fondo dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Con fecha 7 de diciembre de 2016, en lo que interesa, don Ricardo Risi Mondaca -el demandante-, celebró un contrato de arrendamiento por escritura pública con VTR Comunicaciones SpA sobre un retazo de terreno de una superficie de cien metros cuadrados de su propiedad, denominado Higuera N°51, para el funcionamiento de una antena, estipulándose que tendría una duración de 68 meses, a contar del 28 de abril de 2017, hasta el 31 de diciembre de 2022.

2.- En cuanto a las rentas de arrendamiento, convinieron que “el valor de la autorización mensual será la cantidad equivalente en pesos en moneda nacional de diez Unidades de Fomento, que deberá pagarse anualmente, esto es ciento veinte unidades de fomento anuales, y en forma anticipada, dentro de los diez primeros días hábiles del mes de mayo de cada año de vigencia de la autorización, mediante depósito en cuenta corriente de propiedad del arrendador número cincuenta y ocho millones ciento treinta y un mil ciento cincuenta y nueve del Banco BCI.”

3.- El valor de la unidad de fomento al 10 de mayo de 2017, ascendía a \$26.594,96. Por tanto, las 120 unidades de fomento según lo acordado en el referido contrato a título de rentas, equivalía a \$3.191.395,2.

4.- El 15 de junio de 2017, se llevó a efecto la audiencia de contestación y conciliación, y antes de realizarse la segunda reconvenición de pago, la empresa demandada exhibió comprobante de depósito efectuado el 14 de junio en la cuenta corriente perteneciente al demandante N°58131159, del Banco BCI, por la suma de \$3.196.748.

Sobre la base de tales hechos y según lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil, **los sentenciadores del fondo consideraron que la mora de un período entero en el pago de la renta da derecho al arrendador después de dos reconveniciones para hacer cesar inmediatamente el arriendo.** Sin embargo, se tuvo por acreditada la solución íntegra y oportuna de la renta reclamada, puesto que, según la norma invocada y que sustentó la pretensión de la parte que ahora recurre, **la demandada estaba facultada para hacerlo hasta la segunda reconvenición de pago**, esto es, durante la audiencia del 15 de junio, que solventó el día 14 precedente, es decir, **con anterioridad a la segunda reconvenición, por lo que el pago se consideró oportuno.**

### Cuestión jurídica

¿Es procedente la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, si es que el arrendatario logró efectuar el pago de las rentas insolutas antes de haber sido constituido en mora por las reconveniciones que exige la ley?

### Decisión

**Cuarto:** Que el artículo 1977 del Código Civil establece: “La mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniciones, 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, que no bajará de treinta días”; disposición que debe ser relacionada con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 611 del Código de Procedimiento Civil: “Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconveniciones a que dicho artículo se refiere, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, quien citará a las partes a una audiencia inmediata y procederá en lo demás con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes”; mientras que el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, consigna: “Cuando la terminación del 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 reconveniciones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”. Finalmente, tratándose de predios rústicos, el artículo 11 del Decreto Ley N°993, consigna un mecanismo similar al de los predios urbanos, pero con un plazo más prolongado entre la primera y segunda reconvenición de pago, a saber: “En lo no previsto en este Título, se aplicarán las disposiciones comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil.

No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconveniciones, entre las cuales medien, a lo menos, treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días.

Cuando se ejercite ante la justicia ordinaria la acción aludida en el inciso precedente, la segunda de las reconvencciones se practicará en la audiencia de la contestación de la demanda, la que se celebrará el 31º día hábil siguiente a la última notificación.”

En la práctica, entonces, **la primera reconvencción de pago se formula en la demanda y se entiende hecha al ser notificada**; mientras que **la segunda se practica como primera diligencia en el comparendo que se realiza al quinto día de notificada la demanda**, destacándose el artículo 1977 del Código Civil como una excepción a su artículo 1551 N°1, por el cual, el deudor está en mora: “Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirle en mora”; desprendiéndose del conjunto de disposiciones transcritas y en particular de la última, que el citado artículo 1977, en que además sustentó su acción el ahora recurrente cuya aplicación en su arbitrio repudia, es precisamente uno de tales “casos especiales”, puesto **que a pesar de no haberse pagado la renta en el término convencionalmente estipulado, debe entenderse que el arrendatario se encontrará en mora sólo una vez practicada la segunda reconvencción de pago y siempre que no solvente su obligación, habiéndose consignado lo debido en una época anterior a que se produjera esta actuación**, razón por la que tampoco cobran vigencia aquellas disposiciones reproducidas en el recurso de casación y que se afirman violentadas, referidas al pago en sede judicial.

### Comentario de sentencia

Respecto a las consideraciones que la doctrina jurídica tiene frente al artículo 1977 del Código Civil una cosa es clara, y es que, no basta con que el arrendatario deje de pagar por un período completo el canon de arriendo para que el arrendador pueda poner término al contrato de arrendamiento, dicho esto, algo más es necesario.

Este algo recae en las dos reconvencciones de pago que la ley exige realizar para efectos de otorgar garantía o seguridad al arrendatario de poder enervar la acción. Como bien comenta la sentencia, la primera a de ocurrir con la demanda, una vez que esta se encuentre notificada y la segunda -que se remite al artículo 10 de la LAPU y que a de mediar en un plazo de a lo menos 4 días- en la audiencia de contestación.

Habidas las consideraciones ponderadas por la Corte, es decir, que de acuerdo a los antecedentes revisados y fijados por los jueces de instancia, los hechos constatan que el arrendatario logró efectuar el pago de lo debido, antes de efectuarse la segunda reconvencción de pago (antes de audiencia de contestación).

Por lo anterior, afirma que no es posible dar término al contrato de arrendamiento, ya que al existir un pago íntegro y oportuno antes de la última reconvencción, el deudor no se encuentra en mora de pagar la renta, enervando así la acción intentada por el actor.

De lo comentado hasta ahora, podemos afirmar estar de acuerdo con lo fallado por la Corte no sólo porque la jurisprudencia ha sido más o menos homogénea en este respecto, sino porque, la doctrina jurídica a su vez está de acuerdo en su gran mayoría en que el arrendatario puede enervar la acción de terminación mientras no se hayan efectuado ambas reconvencciones de pago.