

Corte Suprema, 7 de mayo de 2019

Constructora y Otros, Eduardo Muñoz E.I.R.L, Muñoz Fernández y otros con Banco Santander Chile S.A

Rol N°	18623-2018
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Término contrato de arrendamiento; reconveniones de pago.
Normativa relevante	Artículos 1489, 1551 N° 3 y 1977, Código Civil; Artículo 11 Decreto Ley N°993 de 1975.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término del contrato de arrendamiento, restitución del inmueble y pago de rentas.

Resumen

Banco Santander Chile S.A, en su calidad de arrendador, demanda el término del contrato de arrendamiento contra Constructora y Otros, Eduardo Muñoz E.I.R.L en calidad de arrendataria y Eduardo Enrique Muñoz Fernández y Constructora Jurasar Ltda, en calidad fiadores, codeudores solidarios y avalistas. El tribunal de primera instancia acogió la demanda y declaró terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble y el pago de las rentas adeudadas, más la cláusula penal pactada. Ante esto y que la Corte de Apelaciones de Puerto Montt haya confirmado la sentencia de primera instancia, los demandados interpusieron recurso de casación en el fondo y en la forma, invocando sobre la primera la infracción de los artículos 1489, 1551 numeral 3 y 1977 del Código Civil, alegando que para que proceda la terminación del contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas del arrendatario debe estar éste en mora, lo que requiere ser reconvenido de pago, la primera vez por ministro de fe y la segunda por el tribunal que conoce de la causa.

Hechos

“Sexto: Que la sentencia impugnada dio por acreditados los siguientes hechos:

1.- Con fecha 28 de noviembre de 2014, el Banco Santander Chile S.A., en calidad de arrendador, Constructora y Otros, Eduardo Muñoz E.I.R.L., en calidad de arrendataria, y Eduardo Enrique Muñoz Fernández y Constructora Jurasar Ltda., en tanto fiadores, codeudores solidarios y avalistas, celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble rural ubicado en la localidad de Caicaén, comuna de Calbuco, provincia de Llanquihue, región de Los Lagos, que corresponde al lote “A”, de una superficie de 1,28 hectáreas, que incluye una vivienda. De las cláusulas contenidas en la respectiva escritura pública se desprende que las partes pactaron una vigencia de noventa y seis meses, contados desde la fecha en que se inscribiera el dominio del inmueble a nombre del arrendador, lo que ocurrió el 2 de enero del 2015; una renta mensual

de 94,50 Unidades de Fomento, pagaderas a partir de treinta días desde la citada inscripción; y las opciones que podría ejercer la arrendadora en caso de incumplimiento, además de establecer una cláusula penal equivalente al 30% del valor de las rentas impagas.

2.- La arrendataria sólo pagó las once primeras rentas devengadas, correspondiente a los meses desde febrero a diciembre de 2015, sin cumplir con las ochenta y seis siguientes, las que tampoco solucionó en las reconveniones de pago practicadas, la primera, por resolución de veinte de noviembre de dos mil diecisiete, misma en la que, en virtud de lo establecido en el artículo 55 inciso segundo del Código de Procedimiento Civil, se le tuvo por notificada la demanda, y, la segunda, en la audiencia de estilo.”

Cuestión jurídica

“Quinto: Que se acusó la infracción de los artículos 11 del Decreto Ley No 993, de 1975, en relación con los artículos 1489 y 1551 No 3 del Código Civil, y al artículo 1977 del citado código, en relación con el artículo 390 del Código Orgánico de Tribunales, porque para que proceda la terminación del contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas el arrendatario debe encontrarse en mora, lo que requiere que haya sido previamente reconvenido de pago, la primera vez por ministro de fe y la segunda por el tribunal que conoce de la causa. “

Decisión

“Octavo: Que, de este modo, sobre la base de los hechos establecidos debe concluirse que la decisión es producto de la correcta aplicación de las normas sustantivas atinentes al procedimiento de que se trata, puesto que se puso término al arrendamiento atendido el incumplimiento de la arrendataria a su obligación principal, todo en concordancia con las normas que rigen este tipo de contratos, sin que las invocadas por los recurrentes permitan alterar lo resuelto, dado que se limitan a cuestionar que la primera reconvenición de pago fue practicada por el tribunal, y no por ministro de fe, no obstante que ni el Decreto Ley N°993, de 1975, ni la regulación pertinente del Código Civil ordena que la primera reconvenición de pago deba necesariamente ser realizada por ministro de fe (...)”

Comentario

Ante las alegaciones de la parte recurrente, la Corte se hizo cargo de interpretar el artículo 1977, 1551 numeral 3 y artículo 11 del D.L N° 993 de 1975, en lo referido a las reconveniones de pago por mora del arrendatario. Si bien las disposiciones mencionadas solo se refieren al deber de realizar estas reconveniones de pago y la última de ellas que solo establece que deberán ser realizadas por la Justicia Ordinaria, nada mencionan sobre quién únicamente debe realizar estos actos. La parte recurrente estima que solo puede ser reconvenido de pago, la primera vez por ministro de fe y la segunda por el tribunal que conoce de la causa, por lo que habría una infracción luego de que la primera reconvenición fue practicada por el tribunal. Para esclarecer esto, la Corte manifiesta que ni el Decreto Ley N°993 de 1975 ni la regulación del

Código Civil ordenan que la primera reconvención de pago deba necesariamente ser realizada por ministro de fe, y acompaña su argumento incluyendo la regulación de las funciones de los receptores de acuerdo al artículo 390 del Código Orgánico de Tribunales, donde tampoco se desprende este requisito, al no haber ninguna carga que grave a quien acciona en este tipo de procedimiento. Con esta interpretación amplia, la Corte considera suficiente para la constitución en mora de la arrendataria el hecho de hacerse jurídicamente válidas las reconvenciones de pago, sin necesidad de hacerlo restrictivamente solo a través de ministros de fe.