

**Corte Suprema, 15 de junio de 2016**

*BROCKMANN WEIDENSLAUFER LUCY FRIDA CON PÉREZ GUIÑEZ LORETO DEL CARMEN,  
CAMPOS PEREZ JAIME IGNACIO.*

<b>Rol N°</b>	24968-2014
<b>Recurso</b>	Casación en la forma (tanto demandante como demandado) y en el fondo. (solo demandante)
<b>Resultado</b>	Acogido solo el recurso de casación en la forma interpuesto por el demandado.
<b>Voces</b>	Contrato de arrendamiento de un inmueble, terminación de arrendamiento y cobro de rentas, excepciones de prescripción y pago en segunda instancia.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 1977 del Código Civil; Artículo 8 N°9 y 10 inciso 1° de la Ley N°18.101; Artículo 310 del Código de Procedimiento Civil.
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

**Resumen**

Se demanda a Jaime Ignacio Campos Pérez, arrendatario, y de doña Loreto del Carmen Pérez Guiñez, codeudora solidaria del anterior, por no pago íntegro de las rentas devengadas por el arriendo de un local comercial. En primera instancia, el Vigésimo Noveno Juzgado Civil de Santiago acogió la demanda sólo en cuanto se condena a los demandados a pagar a la actora \$12.550.000 por concepto de rentas y diferencias insolutas, más reajustes e intereses.

Ante esta decisión, tanto la demandante como el demandado interpusieron recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la cual confirmó la sentencia en alzada, estimando que los argumentos esgrimidos al apelar no desvirtúan lo que viene decidido y visto, y desestimó las excepciones de prescripción y de pago opuestas en segunda instancia por estimar inaplicable, en el procedimiento especial de la Ley N° 18.101, el arbitrio del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil que estaría reservado para un procedimiento ordinario.

Sobre el fondo del asunto, primordialmente la discusión gira en torno a si existió aceptación tácita de la arrendadora, al pago del monto nominal por el hecho de permitir por tan largo tiempo este comportamiento, resultando la cláusula de reajustabilidad modificada. Y por otro lado, respecto a la viabilidad de oponer las excepciones de prescripción, de pago total de las rentas y de compensación en segunda instancia, pendiente el recurso de apelación. Sobre lo anterior, se destaca que la actora arguye que el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil no es aplicable a la contienda pues su procedimiento se encuentra regulado exclusivamente por el artículo 8° de la Ley 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, siendo la audiencia de contestación la única oportunidad procesal que tiene el demandado para oponer todas sus defensas y alegaciones. La Corte Suprema acoge el recurso de casación en la forma, ya que el artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, debe entenderse en sentido amplio y por tanto aplicable a todo procedimiento declarativo, como el sumario especial establecido por la Ley 18.101, por ende, es posible oponer las excepciones de prescripción y pago total de las rentas. Y respecto a la modificación de la cláusula de reajustabilidad, concuerda con el razonamiento del tribunal de primera instancia que estimó que hubo acuerdo de no aplicar el reajuste ya que

teniendo derecho el acreedor a rehusar los pagos insuficientes, la pasividad de la arrendadora no puede significar sino la aceptación de estos.

### **Hechos**

Que respecto de la parte considerativa de la sentencia pueden desprenderse los siguientes hechos:

1. Las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre un inmueble de fecha 05 de mayo de 2005, respecto del local de Avenida Tobalaba N° 779, Providencia, la renta mensual y anticipada de \$1.200.000, reajutable trimestralmente, según variación del IPC desde agosto de 2005.

2. El inmueble se restituyó en el periodo de abril de 2013.

3. La renta pactada, de \$1.200.000 mensuales, se reajustaría trimestralmente de acuerdo a las variaciones del Índice de Precios al Consumidor, debía pagarse dentro de los primeros cinco días hábiles de cada mes y, por cada día de atraso, el arrendatario debía pagar, a título de multa, el 1% de la renta, pudiendo la arrendadora poner término al contrato, sin perjuicio de la indemnización del artículo 1945 del Código Civil.

4. Las rentas en su valor originario fueron enteradas mes a mes, acusando uniformidad en su monto durante prolongados periodos. Así, desde fines de 2005 y hasta abril de 2011 el arrendatario mensualmente pagó \$1.200.000 y, luego, y hasta abril de 2012, \$1.450.000.

5. Que en relación a las rentas correspondientes a mayo de 2012 y hasta abril de 2013, la demandante reconoce, los siguientes abonos: en mayo de 2012, \$1.100.000; en junio de 2012, \$500.000; en julio de 2012, \$1.250.000; en diciembre de 2012, \$1.000.000 y en enero de 2013, \$1.000.000, totalizando estos abonos la suma total de \$4.800.000.

6. Por otra parte, como el demandado no acreditó el pago de las rentas completas de los meses de mayo de 2012 a abril de 2013, como le correspondía según la carga probatoria que le asigna el Art. 1698 del Código Civil, resultan los siguientes valores insolutos: diferencia por el mes de mayo de 2012, \$350.000; diferencia por el mes de junio de 2012, \$950.000; diferencia por el mes de julio de 2012, \$200.000; por agosto de 2012, \$1.450.000; por septiembre de 2012, \$1.450.000; por octubre de 2012, \$1.450.000; por noviembre de 2012, \$1.450.000; por diferencia por diciembre de 2012, \$450.000; por enero de 2013, \$450.000; por febrero de 2013, \$1.450.000; por marzo de 2013, \$1.450.000 y por abril de 2013, \$1.450.000.

### **Cuestión jurídica**

OCTAVO: Que esta Corte no concuerda con lo resuelto por los sentenciadores de segunda instancia en el sentido que la Ley 18.101, por estructurar un procedimiento sumario especialísimo, él sería incompatible con instituciones de aplicación general. Por el contrario, la norma del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, que permite oponer en segunda instancia las excepciones de prescripción y pago efectivo de la deuda, debe entenderse en sentido amplio y por tanto aplicable a todo procedimiento declarativo, como el sumario especial establecido por la Ley 18.101. De su Art. 8° N° 9 no se desprende incompatibilidad entre el procedimiento que establece para la sustanciación del recurso de apelación y la posibilidad de

oponer las excepciones indicadas, por lo que, constituyendo el procedimiento ordinario, conforme al Art. 3º del Código de Procedimiento Civil, uno de aplicación común a todas las gestiones, trámites y actuaciones que no estén expresamente sometidos a una regla especial diversa, cualquiera sea su naturaleza, corresponde su aplicación. De este modo, hallándose la norma del Art. 310 inserta en el Título VII del Libro II, que trata del juicio ordinario, resulta aplicable en el procedimiento materia del juicio.

**NOVENO:** Que el derecho a enervar la acción resolutoria o de terminación del contrato por incumplimiento mediante el pago es generalmente reconocido, por cuanto la terminación por efecto de la condición resolutoria tácita derivada del incumplimiento se produce sólo con la sentencia ejecutoriada que la declare y, mientras ello no ocurra, el contrato y sus efectos permanecen vigentes, por lo que el demandado puede pagar mientras dure la instancia. Por ello puede oponerse el pago en segunda instancia hasta la vista de la causa. En este sentido, el artículo 10 inciso 1º de la Ley Nº 18.101 se remite al artículo 1977 del Código Civil, que permite dar plazo al deudor para pagar y el artículo 12 de la misma ley autoriza, incluso al subarrendatario, para pagar antes de la dictación de la sentencia (sin distinguir la instancia) y enervar la acción de terminación.

Y respecto a la sentencia de reemplazo:

1º Que como se expuso en los razonamientos octavo y noveno del fallo de casación, que se reproducen, la norma del artículo 8º Nº 9 inciso 3º de la Ley Nº 18.101 no obsta a la aplicación de la de carácter general del artículo 310 del Código de Procedimiento Civil, que permite al demandado oponer en segunda instancia, entre otras, las excepciones de prescripción y de pago efectivo de la deuda cuando ésta se funde en un antecedente escrito, considerando además que el procedimiento ordinario, según artículo 3º del Código de Procedimiento Civil, es de aplicación común a todas las gestiones, trámites y actuaciones que no estén expresamente sometidos a una regla especial diversa, cualquiera sea su naturaleza.

### **Decisión**

**DECIMO:** Que conforme a lo recién expuesto efectivamente el fallo impugnado incurre en una falta de decisión del asunto controvertido al no comprender la decisión de las excepciones hechas valer en el juicio y que debieron ser objeto de pronunciamiento y, en consecuencia, la resolución puramente formal sobre estas excepciones no importa una decisión en los términos del Art. 170 Nº 6 del Código de Procedimiento Civil y, por ello, debe ser acogido el recurso de casación en la forma interpuesto por el demandado.

### **Comentario**

En el presente caso, solo el recurso interpuesto por el demandado es acogido. Este fallo arroja luz ante la duda de la procedencia de las excepciones establecidas en el artículo 310 del código de procedimiento civil en segunda instancia, debiendo entenderse en sentido amplio y por tanto aplicable a todo procedimiento declarativo, como el sumario especial establecido por la Ley Nº 18.101, ya que sería posible, adoptando una interpretación restrictiva, entender que la audiencia de contestación sería la única oportunidad procesal que tiene el demandado para oponer todas sus defensas y alegaciones en juicios de arrendamiento.