

Corte Suprema, 6 de diciembre 2017

Empresa de Computación, Televisión y Electrónica Ltda. con Sabadell Capacitación S.A.

Rol N°	62187-2016
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	cláusula ipso facto; presunción artículo 1570;
Normativa relevante	Código Civil, artículo 1570
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

Empresa de Computación, Televisión y Electrónica Ltda demanda a Sabadelli Capacitación S.A. la terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y servicio. Indica el demandante que en la cláusula décima se indicaba que el no pago íntegro y oportuno de la renta de arrendamiento sería causal suficiente para poner término al contrato ipso facto y de pleno derecho. Frente a esto, el 21º Juzgado Civil de Santiago acogió la terminación de contrato de arrendamiento

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación aduciendo que la sentencia no consideró el mérito de lo previsto en el artículo 1570 del Código Civil que dispone: “En los pagos periódicos la carta de pago de 3 períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor”. De esta forma, el tribunal habría reconocido la validez de los pagos acreditados por la arrendataria, pero accedió a la demanda porque no se acreditó el pago de los periodos anteriores a aquellos reconocidos a la sentencia, no respetando la presunción el artículo 1570. La Corte de Apelaciones de Santiago confirmó la sentencia de primera instancia.

La Corte Suprema conoce del recurso de casación en el fondo. Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la aplicación de la presunción del artículo 1570 del Código Civil, de esta forma, la recurrente alega que se tuvieron por pagados algunos meses y otros no.

Hechos

Segundo: Que la sentencia que se impugna tuvo por acreditados los siguientes hechos:

- 1) Con fecha 31 de mayo de 2013, la demandante dio en arrendamiento a la demandada la propiedad de calle Echaurren No. 408-409, Comuna de Santiago, por un período de tres años renovable por períodos anuales y sucesivos, salvo que una de las partes comunicara su decisión de no continuar, mediante carta certificada enviada con al menos sesenta días de anticipación;
- 2) Las rentas de julio a noviembre de 2013; enero a marzo de 2014; septiembre y octubre de 2014, y de marzo a abril de 2015, no fueron pagadas, y
- 3) Las rentas de septiembre a diciembre de 2015 fueron pagadas.

Cuestión jurídica

¿Se infringió el artículo 1570 influyendo en el resultado?

Cuarto: (...) el recurso de casación en el fondo que denuncia infracción del artículo 1570 del Código Civil solo puede prosperar si el recurrente demuestra que, además de no haberse considerado la citada presunción, la prueba rendida en autos por el actor resulta insuficiente para desvirtuarla. De lo contrario, la falta de aplicación del artículo 1570 no habría tenido influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia.

Pues bien, la recurrente alega que el fallo impugnado no consideró la presunción del artículo 1570 del Código Civil. En este punto tiene razón. Pero al analizar el modo en que dicho error habría influido en lo sustantivo de la sentencia, se limita a afirmar que de haberse considerado la presunción de encontrarse pagadas las rentas anteriores a las que mediante carta de pago se acreditaron solucionadas, la sentencia debió haber estimado que correspondía al demandante derrotar dicha presunción y, en consecuencia, concluido que dichas rentas no se encontraban adeudadas. Pero esta conclusión solo se impone si la prueba rendida resulta insuficiente para desvirtuar la presunción de pago. La recurrente no justifica esto último.

(...)

(...) La Corte tiene presente que la primera de las tres cartas de pago consecutivas da cuenta del pago atrasado de una mensualidad, realizado el mismo día de la notificación de la demanda. Las otras dos cartas de pago, posteriores a la notificación de la demanda, dan cuenta de un pago atrasado y de dos pagos al día. En los pagos atrasados no se incluyeron las multas por el atraso. Aunque no corresponde que, conociendo del recurso de casación, se pondere la prueba, la Corte advierte que si anulara la sentencia por falta de consideración de la presunción del artículo 1570 del Código Civil, en sentencia de reemplazo volvería a acoger la demanda por estimar que las citadas cartas de pago dan cuenta de circunstancias suficientes para tener por derrotada la presunción de encontrarse pagadas las rentas anteriores. Es por esta razón que el yerro que se denuncia no influye sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia recurrida.

Decisión

Cuarto: (...) Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido en contra de la sentencia de veinticinco de julio de dos mil dieciséis, escrita a fojas 127.

Comentario

El artículo 1570 del Código Civil nos entrega una presunción respecto de las obligaciones. De acuerdo al artículo 1698, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien las alegas. Ahora bien, el artículo 1570 nos dice que cuando existen cartas de pagos, comprobantes o recibos de tres periodos determinados y consecutivos, en base a estos documentos se presume el pago de los periodos anteriores.

Resulta interesante que la Corte Suprema admite que la presunción no fue considerada en las instancias anteriores, pero que aún si esta hubiese sido considerada, el resultado habría sido el mismo: acoger la terminación del contrato de arrendamiento.

La razón de lo anterior debiese estar en la cláusula que declaraba que el pago no integro y oportuno de la renta es causal suficiente para terminar el contrato ipso facto y de pleno derecho. De esta forma, aun cuando existió un pago atrasado de la mensualidad el día en que

se notificó la demanda y otros dos posteriores a la notificación, existiendo así cartas de pago de tres periodos determinados y consecutivos, la arrendadora tenía a facultad de ponerle fin.