

JURISPRUDENCIA

Sobre contrato de arrendamiento

Sentencia de la I. Corte de Temuco

(Juicio de Antonia Steck
con Síndico de la quiebra de don Esteban Ferrer)

ANTECEDENTES. — Habiéndose declarado terminado un contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta y entregado el establecimiento de Hotel, materia del contrato, a los arrendadores, éstos demandaron al arrendatario —declarado en quiebra intertanto,— para el pago de la suma de \$ 208.000.—, valor de la renta por todo el tiempo que faltaba para completar el término estipulado en el referido contrato de arrendamiento. La demanda se fundó en los artículos 1945 y 1968 del C. Civil y se siguió contra el Síndico de la quiebra del arrendatario.

DOCTRINA. — La falta de

pago de la renta, hecho reconocido por el arrendatario, no constituye "culpa", o sea, falta de cuidado o diligencia en el cumplimiento de las obligaciones contraídas, cuando esa emisión se debe al estado de insolvencia del deudor.

La acción de perjuicios que compete al arrendador contra el arrendatario insolvente procede una vez concluido el contrato de arrendamiento y sólo en el caso de que los acreedores del arrendatario no ejerciten la facultad de substituirlo en sus derechos y obligaciones de tal arrendatario.

En consecuencia, se confirma el fallo de primera instancia que

niega lugar a la demanda de los arrendadores.

Según un voto disidente, —que concurre a la confirmatoria del fallo apelado,— aun cuando la falta de pago de la renta constituye “culpa” del arrendatario si por sentencia de término se ha declarado por este motivo terminado el arrendamiento, el arrendado carece de derecho para cobrar la suma alzada de las rentas por devengarse hasta la expiración del término convenido en el contrato, en atención a que la periodicidad de los pagos, que caracteriza la obligación primordial del arrendatario, rige también en el caso de terminación del arriendo por culpa de éste; apreciación que, a juicio del autor de este voto especial, se halla confirmada por la disposición contenida en el inc. 2.º del artículo 1945 del C. Civil.— (EIP).

“SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DE Fjs. 44. — “Temuco, 11 de Mayo de 1933.— Vistos: reproduciendo la parte expositiva de la sentencia de primera instancia y sus considerandos 1.º, 2.º, 13.º, 14.º, 15.º, y 16.º y teniendo presente en lugar de sus demás consideraciones:

1.º — Que son hechos de la causa en que las partes están de acuerdo:

a) — por escritura pública de fecha 10 de Enero de 1930 que en copia autorizada corre a fojas 2, los demandantes dieron en arrendamiento a don Esteban Ferrer, demandado, representado hoy por el síndico de su quiebra, el establecimiento de Hotel,

a que se alude en la demanda. Entre otras estipulaciones se consignaron en el contrato las siguientes pertinentes a esta litis y a la parte apelada de la sentencia: el plazo de duración sería de nueve años a contar desde el 1.º de Enero de 1930, de los cuales sólo eran siete forzosos para el arrendatario; el cánon fué de dos mil novecientos pesos mensuales durante el período del arriendo forzoso para el señor Ferrer, pagadero por mensualidades anticipadas entre el primero y el diez de cada mes; el consumo de agua potable y luz sería de cargo del arrendatario. Por la cláusula doce del contrato se convino especialmente que la mora en el pago de una mensualidad facultaría a los arrendadores para dar por terminado el contrato “ipso-jure”, sin que sea necesario para ello notificación ni juicio alguno”.

b) — a pesar de la estipulación contenida en la cláusula doce del contrato los arrendadores entablaron demanda contra el arrendatario y al hacerlo, según se expresa en el escrito de Fjs. 4 del expediente del juicio sobre terminación de arrendamiento seguido entre las mismas partes, que se ha tenido a la vista, después de aludir a la estipulación doce del contrato, expresan los demandantes que el señor Ferrer no ha pagado la renta correspondiente al mes de Noviembre último (mil novecientos treinta) y que en esa situación y habiéndoles manifestado el arrendatario que no podía seguir con el arriendo porque no podía pagarles y de acuerdo con la citada cláusula doce y artículos

1445 del Código Civil y 765 del Código de P. Civil, deducen demanda en juicio sumario contra el señor Ferrer sobre terminación inmediata de arrendamiento y solicitan "que dando lugar a esta terminación inmediata, se les entregue por un ministro de fe el edificio arrendado", concluyen insistiendo en que la acción que entablan la fundan en la cláusula doce del contrato y en los artículos 1445 y 1977 del Código Civil y 765 y 769 del de P. Civil. La demanda fué proveída el 6 de Diciembre de 1930;

c) — sin que el demandado hubiera opuesto defensa alguna se celebró en su rebeldía el comparendo de estilo con fecha 13 de Diciembre y se pronunció en el juicio la sentencia de fecha 16 de Diciembre de 1930, escrita a Fjs. 6, en la cual se acogió la demanda en todas sus partes;

d) — por haber sido declarado en quiebra el demandado por resolución de fecha 12 de Diciembre del mismo año, la sentencia fué notificada al síndico, el cual se conformó con ella;

e) — en cumplimiento de lo fallado la parte demandante pidió que se ordenara que un ministro de fe le hiciera entrega de la propiedad y según la diligencia de Fjs. 7 vlt. del expediente respectivo, notificado el síndico "para que hiciere entrega del Hotel Terraz a que se refiere la demanda, entregó las llaves y el edificio, etc.";

2.º — Que las partes están también de acuerdo en que "con el objeto de que no hubiera perjuicios para la masa ni para la sucesión y para que esta últi-

ma pudiera continuar el giro del negocio del Hotel, por su cuenta, se convino con el síndico, como lo expresa a Fjs. 8 en que la sucesión usara los bienes que había retenido al arrendatario, consistentes en los muebles y útiles con que tenía amoblado el Hotel, para que los usara en los objetos propios de su destinación, pagando una renta mensual de trescientos cincuenta pesos a la masa a contar desde el 1.º de Enero de 1931; según lo reconoce la parte demandante a Fjs. 2, la sucesión continúa "trabajando" en esas condiciones el Hotel;

3.º — Que con los antecedentes expuestos y fundada en los preceptos legales que cita en su demanda la parte demandante ha deducido las acciones de que se hace relación en la parte expositiva de la sentencia apelada y el demandado ha opuesto las excepciones de que también se hace relación;

4.º — Que como expresamente se dice en la demanda, la base fundamental de ella es la prescripción contenida en el artículo 1945 del C. C.; en escritos posteriores a la cita de esta disposición legal, se ha agregado, también, como base fundamental, la del artículo 1968 del mismo Código; o sea, la demanda se funda en que al arrendamiento pactado entre las partes se ha puesto término por culpa del arrendatario y que esta culpa ha consistido en el no pago del cánon por insolvencia del mismo;

5.º — Que de los hechos consignados en el considerando 1.º de este fallo se deduce que al contrato en referencia no se pu-

so término por culpa del arrendatario, sino que esa terminación fué declarada por sentencia judicial pronunciada en juicio promovido por el propio arrendador, de acuerdo con una estipulación contenida en la cláusula doce del contrato respectivo y fundada en el hecho de no haber pagado el arrendatario el cánón de un mes y en el de haber manifestado éste que no podría seguir con el arriendo porque no podía pagar;

6.º — Que la circunstancia en que se fundó la demanda de terminación del contrato, el no pago de la renta, no desconocida por el arrendatario, no significa por lo demás, que se hubiera puesto término al contrato por culpa del arrendatario, puesto que culpa es sinónimo de descuido, y consiste en la falta de diligencia o cuidado en el cumplimiento de las obligaciones y no incurre en culpa el deudor por el simple hecho de no pagar una deuda cuando esa omisión se debe a su estado de insolvencia;

7.º — Que de lo dicho fluye, que no concurre en el presente caso el primer fundamento principal de la demanda que se hace derivar del precepto contenido en el artículo 1945 del Código Civil;

8.º — Que, por otra parte, por disposición expresa de la ley, la insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo, caso en el cual, la misma ley confiere al acreedor o acreedores de aquél el derecho de sustituirse al arrendatario prestando fianza a satisfacción del arrendador, y sólo en el caso de que los acreedores no

ejerciten ese derecho, podrá el arrendador dar por concluido el arriendo, compitiéndole, entonces, acción de perjuicios contra el arrendatario, según las reglas generales; todo según lo estatuido por el artículo 1968 del Código citado;

9.º — Que de lo dicho en los considerandos precedentes resulta que tampoco concurre en este juicio el caso contemplado por la disposición legal que acaba de citarse, porque el arrendador, ejercitando un derecho que expresamente se pactó en el contrato, se anticipó a pedir la terminación del arriendo por una causa que no pone necesariamente fin a él, como es la insolvencia del arrendatario; y sin dar oportunidad a que los acreedores hubieran ejercitado el derecho que les acuerda el artículo 1968 referido, tomó a su cargo el establecimiento arrendado, continuando su giro por su cuenta, por lo cual implícitamente ha renunciado al derecho que le acuerda el último inciso de ese precepto legal;

10.º — Que, desconociendo el derecho del demandante, es inoficioso examinar la prueba que ha rendido con relación a la petición tercera de la demanda; sin embargo, se reproduce también el considerando 14.º de la sentencia de primera instancia, que este Tribunal hace suyo para los efectos ulteriores.

Reproduciendo sus citas legales, SE CONFIRMA, en la parte apelada, con costas del recurso, la sentencia de fecha 30 de Abril del año pasado, que se registra a Fjs. 25.

Redacción del señor Ministro don Ciro Salazar M.

Acordada por unanimidad y después de desechada la indicación previa del Ministro señor Núñez para que se declarase nula de nulidad absoluta la cláusula doce, cuyo incumplimiento, en su sentir, es fundamento primordial de la demanda.

Funda la petición de nulidad en que la cláusula indicada al disponer que "el no pago de una mensualidad faculta a los arrendadores para poner término al contrato de arriendo *"ipso-jure"* importa, con relación al arrendatario, renuncia de derechos que no miran a su interés individual y viola preceptos de orden público; de efectos que aparecen de manifiesto en el contrato viciándolo de nulidad absoluta en términos que esa cláusula no puede conferir derechos, ni imponer obligaciones a los contratantes.

El mismo Ministro señor Núñez concurre a la confirmatoria eliminando los considerandos 4.º a 12.º y las cinco primeras citas del fallo apelado y teniendo únicamente presente los siguientes fundamentos:

1.º — Que el pago oportuno del precio o renta es obligación primordial del arrendatario, por lo que, la falta o descuido en el cumplimiento de esa obligación, constituye culpa, si, como ocurre en el caso de autos, por sentencia de término, —la dictada en el juicio N.º 3590, traído a la vista,— se acoge la demanda sobre terminación de arrendamiento fundada en la falta de pago de la renta;

2.º — Que si bien en este ca-

so, el artículo 1945 del C. C. impone al arrendatario la obligación de indemnizar perjuicios y especialmente *el pago de la renta*, hasta el día en que el arrendamiento hubiese terminado; sin embargo, como también la ley establece que ese pago "se hará en los períodos estipulados", por lo mismo, esa periodicidad en los pagos rige cuando la ley mantiene la obligación del *pago de la renta* en el caso de terminación del contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario;

3.º — Que esa apreciación viene a confirmarla lo prescrito en el inciso 2.º del mencionado artículo 1945. En efecto, al facultar este precepto al arrendatario para poder eximirse del pago de la renta proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte para la terminación del arriendo, no cabe dudar que puede ejercitar tal derecho mientras dure el tiempo señalado a la terminación del contrato, ya que perdería eficacia y no cabría ejercitar esa facultad, si, en sumaalzada, debiese efectuar el pago de todos los cánones de arriendo y no el pago de la renta estipulada;

4.º — Que conforme a lo expuesto en los considerandos anteriores la terminación del arrendamiento celebrado por el demandado señor Ferrer y por culpa de éste, sólo facultaría a los arrendadores para reclamar el pago de la renta en los períodos estipulados y por el tiempo que falta para la terminación del contrato; pero no de una vez el total de los cánones en el tiem-

po de la duración del contrato; o sea, los doscientos ocho mil pesos que se cobran en la demanda;

5.º — Que, a mayor abundamiento, cabe observar que la declaración de quiebra o insolvencia de don Esteban Ferrer, —expediente N.º 3602 traído a la vista,— fué pronunciada después de interpuesta la demanda sobre terminación de arrendamiento, de acuerdo con la cláusula doce del contrato y por falta de pago de la renta, expediente N.º 3590, también traído a la vista: esa declaración de insolvencia, lejos de desvirtuar, confirma y justifica la efectividad de la causal indicada. Por otra parte, es de notar que la insolvencia declarada del arrendatario, según el artículo 1968 del Código Civil, no pone necesariamente término al arriendo, si los acreedores se

sustituyen al arrendatario; pero *a contrario sensu*, le pone término necesariamente si no usara de esa facultad, lo cual, por lo demás, sólo da derecho a la indemnización de perjuicios conforme a las reglas generales que rigen el contrato de arrendamiento, o sea, en los términos indicados en los considerandos 2.º y 3.º precedentes.

Anótese y devuélvase.

Esta sentencia se notificará a las partes previa agregación del impuesto correspondiente.

CIRO SALAZAR M. —
ALEJANDRO GONZALEZ
CAMPOS. — M. NUÑEZ U.

Pronunciada por los señores Presidente don Ciro Salazar M. y Ministro titulares don Alejandro González Campos y don Matías Núñez Ulloa.

V. Manuel Rivas del Canto, sec. supl.”.