

CONTRATOS ESPECIALES

Iñigo de la Maza Gazmuri
Profesor de Derecho Civil
Universidad Diego Portales

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y PACTO COMISORIO CALIFICADO. (CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCIÓN, 9 DE JULIO DE 2003; CORTE SUPREMA, 8 DE MARZO DE 2004).

El 11 de enero de 1991 doña LCD dio en arrendamiento a CM S.A. –en adelante el demandado– por cinco años un inmueble ubicado en la comuna de Bulnes, por una renta mensual de \$100.000. En el contrato se convino un pacto comisorio calificado según el cual el no pago de dos meses consecutivos de renta resolvería el contrato de pleno derecho, dando, además, lugar a una multa de 0,10 UF por cada día de atraso. Con fecha 13 de diciembre de 1994 las partes convinieron que el contrato regiría desde el 11 de enero de 1991 hasta el 31 de diciembre de 2005, aumentando la renta a 14 UF. Con fecha 22 de junio de 2001 don CAC –en adelante el demandante– adquirió el inmueble arrendado y se le cedieron todos los derechos que le correspondían a doña LCD como arrendadora. Don CAC demanda la terminación del contrato por haber operado el pacto comisorio calificado, sosteniendo que el demandado le adeudaba las rentas de arrendamiento desde enero a junio de 2002.

El demandado se opuso a la pretensión del actor intentando enervar la

terminación del contrato a través de la excepción de pago, sosteniendo haber pagado la totalidad de las rentas a través de vales vista, disponibles para el demandante en la oficina del Banco Santander. Según los dichos del demandado, el actor se ha negado a recibir el pago y enviar los recibos correspondientes. Señala, además, que la propiedad arrendada fue subdividida en tres lotes de los cuales el demandante solo es dueño de dos, por lo mismo la renta que le corresponde es únicamente un porcentaje de la renta total.

En autos se acreditó a través de documentos no impugnados que el actor era poseedor inscrito del bien materia del litigio y que el pago a que se refiere la demandada fue consignado por un tercero con fecha 20 de junio de 2002 en autos rol N° 973-2001 seguidos entre las mismas partes por terminación de contrato de arrendamiento. Por lo mismo, concluye el tribunal de primera instancia:

“Se encuentra probado en autos que el demandado no pagó las rentas en la fecha estipulada por más de dos meses consecutivos, de manera que se produjo la resolución del contrato de pleno de derecho por haberlo así acor-

dado las partes en la cláusula Décimo primera del mismo”.

En el mismo sentido, aunque esta vez con mayor precisión, el tribunal resuelve que (el contrato de arrendamiento) “terminó por haber operado el pacto comisorio convenido entre ellas”.

En segunda instancia el tribunal de alzada recogió los planteamientos de la sentencia de primera, disponiendo, además, que:

“conviene dejar sentado que el pacto comisorio calificado que las partes introdujeron en la cláusula undécimo (sic) del contrato de arrendamiento de 11 de enero de 1991 comparte la naturaleza jurídica de la condición resolutoria ordinaria y por consiguiente su cumplimiento –en la especie, a falta de pago de las rentas– produce *ipso jure* la extinción del arrendamiento, sin que sea menester una declaración judicial, razón por la cual el arrendatario carece de facultad para hacer subsistir el contrato consignando las rentas que en su oportunidad dejó de pagar”.

Finalmente, frente al recurso de casación en el fondo la Corte Suprema resolvió que la pretensión del demandado no podía prosperar toda vez que sus argumentos se desarrollaban sobre la base de hechos diversos de aquellos establecidos por los sentenciadores.

En lo que interesa a este comentario son suficientes las sentencias del tribunal de primera instancia y la del

tribunal de alzada. Se requiere, especialmente, examinar si ambos tribunales llevan la razón cuando declaran el contrato resuelto de pleno derecho por haber operado el pacto comisorio calificado.

Como resulta bien sabido, pese a su regulación a propósito de la obligación de pagar el precio del comprador en el contrato de compraventa, el pacto comisorio es de aplicación general en materia de contratos. En esto parece convenir la doctrina nacional. Un punto menos pacífico es: cuáles son los efectos del pacto comisorio calificado en contratos diversos a la compraventa o, bien, en la compraventa cuando la obligación incumplida no es el pago del precio. Por una parte se ha sostenido que la inclusión del pacto comisorio calificado en la compraventa a propósito del incumplimiento de la obligación del comprador de pagar el precio obedecería únicamente a razones históricas, por lo mismo la regla del artículo 1.879 se aplicaría respecto del incumplimiento de cualquier obligación en la totalidad de los contratos. En este sentido se han pronunciado Arturo Alessandri Rodríguez y Luis Claro Solar. Sosteniendo el primero que en el caso de pactos comisorios en contratos diversos a la compraventa se aplicaría la regla del 1.879 y, el segundo, que en dichos casos los efectos del pacto comisorio calificado serían los mismos de la condición resolutoria tácita. Para otros autores, *v.gr.*, Abeliuk, en contratos diversos a la compraventa o en la misma compraventa respecto de obligaciones diversas a la de pagar el precio, el pacto comisorio calificado produciría la resolución del contrato por

el solo acaecimiento de la condición. Las razones que utiliza este autor son el carácter limitativo del 1.879, la libertad contractual de las partes y la posibilidad del acreedor a renunciar a la resolución ya producida según lo dispuesto en la regla del artículo 1.487 (ABELIUK MANASEVICH, R. *Las obligaciones*, 4ª ed., Santiago, Jurídica, 2001, tomo I, p. 480).

Aun aceptando que en esta discusión sea Abeliuk, y no Alessandri y Claro Solar, quien tenga la razón, conviene advertir que en el tema que ocupa este comentario –el pacto comisorio calificado a propósito de la obligación del arrendatario de pagar la renta– existe una norma especial, el artículo 1.977 del *Código Civil*, según el cual

“La mora de un periodo entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconveniones, 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”.

Comentando este precepto, Abeliuk ha sostenido que

“Afortunadamente la jurisprudencia ha aplicado generalmente la resolución *ipso facto* a los contratos de arriendo, porque esta legislación no protege al arrendatario moroso y porque ha dicho que no se trata de la resolución que reglamenta el art. 1.977, sino

de la expresamente pactada entre las partes” (*op. cit.*, p. 481).

Que esta legislación protege al arrendatario moroso es un hecho. El arrendatario está en mora y ésta alcanza a un período completo, la protección queda determinada por la amplia oportunidad de pago que se le ofrece al arrendador. Sostener que el artículo 1.977 no se aplicaría porque fue sustituido por un estatuto pactado por las partes, es también un error, aunque un error menos burdo que el anterior. El examen de este error precisa determinar si la regla del 1.977 es dispositiva o imperativa. En el primer caso, la regla podría ser modificada por la voluntad de las partes y los tribunales quedarían obligados a reconocer dicho acuerdo. En el segundo la regla constituiría una limitación a la voluntad de las partes, por lo tanto el juez debe guardar fidelidad a la letra de la ley, no al acuerdo de los contratantes.

Existen buenas razones para pensar que se trata de un precepto limitativo y no meramente supletorio de la voluntad de las partes. En primer lugar, la evolución del texto desde su inclusión en el proyecto de *Código Civil* de 1841-1845 hasta el Proyecto Inédito de 1853 donde adquiere su fisonomía actual, parecen indicarlo (para un detallado análisis de la evolución se puede consultar PEÑA GONZÁLEZ, Carlos. “La resolución como ineficacia intrínseca”, disponible en <http://www.derecho.udp.cl/site/apuntes/Resolucion.PDF>). En segundo lugar, para los efectos de la sentencia *en comento*, debe recordarse que se trata de un predio urbano y que el arrendamien-

to de estos se rige no sólo por las reglas del párrafo quinto del título XXVI del libro IV del *Código Civil* sino, además, por la ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos. En lo que interesa, el inciso primero del artículo 10 de dicha ley establece que

“Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1977 del *Código Civil*, la segunda de las reconveniones a que dicho precepto se refiere se practicará en la audiencia de contestación de la demanda”.

Su artículo 19 en tanto establece la irrenunciabilidad de los derechos que esa ley confiere a los arrendatarios.

Advertido lo anterior conviene concluir que la interpretación de los tribunales superiores de justicia es más bien desafortunada. El pacto comisorio calificado incorporado en un contrato de arrendamiento a propósito del incumplimiento de la obligación del arrendatario de pagar la renta no resuelve de pleno derecho el contrato. Es irrelevante –jurídicamente al menos– que las partes intenten sustituir la regla del artículo 1.977 por un pacto que apareja consecuencias diversas al incumplimiento, el derecho del arrendatario moroso a enervar la acción resolutoria se mantiene cuando menos hasta la segunda reconvenición a que refiere dicho artículo. Es claro entonces que la Corte de Apelaciones de Concepción yerra cuando señala que el pacto comisorio incorporado en este contrato

“comparte la naturaleza jurídica de la condición resolutoria ordinaria y por consiguiente su cumplimiento –en la especie la falta de pago de las rentas– produce *ipso jure* la extinción del arrendamiento, sin que sea menester una declaración judicial, razón por la cual el arrendatario carece de la facultad para hacer subsistir el contrato consignando las rentas que en su oportunidad dejó de pagar”.

En verdad ese pacto comisorio calificado no produce otros efectos que no sean aquellos establecidos en el artículo 1.977.

CONTRATO DE PROMESA, ESCRITURACIÓN Y NULIDAD ABSOLUTA. (CORTE DE APELACIONES DE ANTOFAGASTA, 11 DE NOVIEMBRE DE 2002; CORTE SUPREMA, 27 DE NOVIEMBRE DE 2003).

Con fecha 16 de abril de 1989 don RPS –en adelante el demandante– acordó con don ETG la celebración futura de un contrato de compraventa. La cosa que se trataba de vender era un local comercial de propiedad del primero. Se acordó un precio de dos millones de pesos, cancelado íntegramente por el demandante entre los días 16 de abril y 16 de junio de 1989. El otorgamiento de la escritura de compraventa se postergó hasta el momento en que se alzara la hipoteca y la prohibición de enajenar que gravaban el inmueble. Con fecha 2 de diciembre de 1994, el Banco del Estado de Chile –beneficia-