

OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD CIVIL

Carlos Pizarro Wilson

Profesor de Derecho Civil
Universidad Diego Portales

PACTO COMISORIO CALIFICADO. NECESIDAD DE UN ACTO RECEPTICIO POR EL ACREEDOR. (CORTE SUPREMA, 21 DE ENERO DE 2013, ROL 5504-2011).

En un reciente artículo publicado en el compendio que reúne los trabajos de las jornadas de Derecho Civil realizadas el año 2102, expongo acerca de la necesidad de distinguir entre el pacto comisorio calificado y las cláusulas resolutorias¹. La idea es simple y, en mi opinión, permite darle a la resolución convencional un régimen jurídico más apropiado y adaptado a lo que se ha denominado el moderno Derecho de la Contratos. La reciente sentencia de la CS dictada el 21 de enero de 2013 vuelve sobre este asunto. Los hechos son los siguientes.

El 2 de julio de 1979 se celebró contrato de arrendamiento por escritura pública entre Camila Manzano Matta, en calidad de arrendadora y Hernán Matta Manzano, como arrendador, cuyo objeto fue el inmueble especificado en ese mismo contrato en la cláusula 2^a. El plazo del contrato se pactó en cien años agrícolas, siendo la renta o canon anual la suma de cinco mil quinientos pesos, venciendo la pri-

mera de ellas el 1 de junio de 1980, la cual quedó sujeta a reajuste conforme al IPC. La cláusula 4^a establece:

“El atraso en el pago de las rentas de arrendamiento o la mora en su caso, dará derecho a la arrendadora o la persona que sus derechos represente, a cobrar un diez por ciento de interés anual sobre la renta reajustada. El no pago de tres rentas de arrendamiento consecutivas, se dará por terminado el contrato ipso facto, en mérito de lo cual el arrendatario deberá hacer devolución del predio arrendado al término del año agrícola en vigencia”.

Y se agregó en la cláusula 5^a:

“serán de cargo del arrendatario todas las contribuciones o impuestos fiscales que graven el predio que arrienda o a su producción, y los derechos que deban pagarse para el regadío del predio, y los demás que en el futuro pudieren imponerse sobre dicho predio”.

Por otra parte, en la cláusula 9^a, se acordó:

¹ PIZARRO WILSON (2013).

“Las partes acuerdan y dejan constancia que el pago de las rentas de arrendamiento sean imputadas como cuotas de pago del precio que el arrendador hace a la propietaria por la compraventa del predio objeto del presente instrumento y que en este acto se fija en la suma de ciento sesenta y cinco mil pesos.- Esta promesa de compraventa sólo podrá tener efecto, en el evento de que el arrendatario cumpla cabal y oportunamente con las obligaciones que ha contraído por el presente contrato y que legalmente lo permita la legislación vigente a la fecha en que ello pudiera materializarse, esto es, obtener la separación o división del resto del predio que pertenece a la señora Camila Manzano”.

La parte arrendadora demandó la restitución del inmueble, lo que justificó que había operado el pacto comisorio calificado de pleno derecho una vez vencida la tercera renta impaga. La sentencia de 1ª instancia y aquélla de la Corte de Apelaciones desestimaron la demanda en razón que habría operado la prescripción de la acción para reclamar la restitución del inmueble. Sin embargo, la CS casó la sentencia, desechando la excepción de prescripción por un vicio formal y, agregó luego de calificar la cláusula, lo que es correcto, como un pacto comisorio calificado:

“...la resolución acaece no en el momento del mero incumplimiento, ni al instante de ser

constituido el deudor en mora, sino que cuando el acreedor decide valerse de dicha cláusula notificando su voluntad al otro contratante. Entenderlo de otro modo, han afirmado los autores, importaría entregar la ‘voluntad negocial’ también a la mera voluntad del deudor y no sólo a la del acreedor diligente, en cuyo beneficio naturalmente ha de entenderse establecido este tipo de estipulación. Por su parte, respecto de la segunda de las situaciones enunciadas que, como se dijo, corresponde precisamente a aquella que incorporó nuestro Código Sustantivo, la solución a que cabe arribar, aun reconociendo que no se trata de un asunto pacífico, es la misma anterior, es decir, la resolución no se verificará por el sólo hecho de incumplir el deudor, ni en el instante en que aquel se constituya en mora, pues será menester que el contratante diligente manifieste de modo fehaciente e inequívoco su voluntad de ‘resolver’, debiendo, por ende, concluirse, que hasta ese momento el contrato pervivirá en toda su eficacia”.

Este mismo planteamiento en términos literales había sido fallado por el tribunal superior, aunque tratándose de un contrato de arrendamiento de predio urbano².

² Corte Suprema, 30 de diciembre de 2009, rol 5817-2008, N° identificador LegalPublishing 46989, p. 1243.

La Corte lleva razón cuando afirma que el asunto no es pacífico, incluso, cita a René Abeliuk, quien se orienta en un sentido diverso, afirmando que la resolución en caso de pacto comisorio debe operar de pleno derecho con el mero incumplimiento.

En la sentencia que comento se establece que para producirse el efecto resolutorio emanado del pacto comisorio calificado en contratos diversos a la compraventa y la obligación de pagar el precio, el acreedor debe manifestar su voluntad orientada a que se produzca el efecto resolutorio. Sin embargo, en el contrato la voluntad de las partes ha sido clara, al establecerse que el incumplimiento dará lugar a la resolución con prescindencia de cualquier acto recepticio. La razón que entrega la Corte consiste en que el contrato quedaría en manos del deudor y éste, a pesar de que el pacto está establecido en beneficio del acreedor, decidiría la suerte del negocio.

La pregunta que me hago es, ¿es efectivo, que el pacto comisorio está establecido en beneficio del acreedor, en el caso que la otra parte haya incumplido? La decisión del máximo tribunal decide intervenir lo acordado por lo que le parece más apropiado atendido que la cláusula debe favorecer al acreedor. Se fractura la fuerza obligatoria del contrato al existir claridad que lo manifestado por las partes fue que el contrato se resolvería con prescindencia de cualquier acto recepticio. ¿Se justifica esta intervención del contrato? No lo creo.

Lo que debe hacerse es distinguir entre el pacto comisorio calificado, cuyo efecto *per se* consiste en la resolución de pleno derecho, y aquellas

cláusulas que debemos calificar como “resolutorias” en que se contempla un mecanismo necesario para hacer valer el efecto resolutorio a favor del acreedor. En este tipo de cláusulas lo que existe es una facultad resolutoria. El acreedor para producir la resolución del contrato debe llevar a cabo un acto recepticio en que, conforme al contrato, notifique su interés en la resolución u otorgue un plazo para ejecutar, el cual si expira sin que se haya cumplido, da lugar a la resolución del contrato.

Lo que ha ocurrido en la práctica contractual chilena es privilegiar los pactos comisorios calificados en vez de redactar cláusulas resolutorias. Pero eso no justifica que los jueces puedan contrariar la voluntad manifestada en el contrato.

Al establecerse un pacto comisorio calificado las partes renuncian al cumplimiento específico –ejecución en naturaleza– y optan por un remedio contractual que opera en forma automática con la mera inexecución.

Es cierto que estas cláusulas arrastran problemas prácticos en torno a la relación contractual que se verifica con posterioridad al término del vínculo conforme haya operado el incumplimiento. El mismo caso en comento lo muestra. Luego de haber expirado el contrato de arrendamiento en virtud del efecto resolutorio del pacto comisorio, el arrendatario continuó en la propiedad. En ese caso se verifica un precario o debe estarse a las meras consecuencias del arrendamiento.

En efecto, en el caso en cuestión, es dudoso cómo debe calificarse la relación contractual una vez que ha operado el pacto comisorio calificado. Si bien uno podría entender que exis-

te un precario, en atención que sólo justifica la mera tolerancia del dueño del predio la permanencia del antiguo arrendatario, quizá sea más pertinente aplicar la regla del art. 1956 del *CC*:

“Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato. Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigir la cuando quiera”.

En otros términos, habiendo operado el pacto comisorio o cualesquiera otra causal de término del contrato de arrendamiento, el arrendador podrá exigir la restitución “cuando quiera”, lo que se encuentra en lógica armonía con la idea de que el dueño no puede verse privado de su propiedad sino por la adquisición de la cosa por otro título.

Si bien el caso estuvo anclado en el problema de la prescripción, aunque desde un enfoque erróneo que corrigió la Corte Suprema, ésta reitera su jurisprudencia en torno a la necesidad que el acreedor manifieste su voluntad para hacer valer el efecto resolutorio emanando del pacto comisorio, contra el tenor literal de la cláusula estipulada por las partes. Sin embargo, un efecto consubstancial a este tipo de pactos es justamente dicho efecto resolutorio automático, lo que lo distingue de una cláusula resolutoria la que genera una genuina facultad resolutoria para el acreedor, quien deberá manifestar mediante un acto recepticio su querer resolutorio.

BIBLIOGRAFÍA

PIZARRO WILSON, Carlos (2013). “Cláusula resolutoria y pacto comisorio calcificado. Tan lejos, Tan cerca”, en VV.AA. *Estudios de Derecho Civil VIII*. Santiago: Legal Publishing-Abeledo Perrot.