

Cas. fondo.—14 de julio de 1930.

Winckler con Müller.

**Arrendamiento — Contrato bilateral — Mora — Canon — Exigibilidad — Título ejecutivo — Falta de requisitos — Excepciones — Enumeración taxativa — Enumeración genérica — Culpa.**

**DOCTRINA.**—El arrendamiento de una propiedad por tiempo indeterminado y mediante una renta periódica es, por su naturaleza, bilateral e impone obligaciones recíprocas a los que lo celebran y en que ninguno de los contratantes puede exigir su cumplimiento sino en la forma y tiempo debidos y con tal que por su parte haya cumplido o se allane a cumplir de igual manera las que a él le corresponden.

Los efectos jurídicos de los contratos bilaterales tienden a nivelar en un pie de equitativa reciprocidad los derechos y obligaciones de cada contratante, de tal manera que una de las partes no pueda exigir extemporáneamente y en lo que a ella la favorezca el cumplimiento de lo convenido de la otra parte que niega la mora o que atribuye a actos u omisiones de aquella la inexecución de lo pactado; de donde se desprende que para que el arrendador pueda reclamar del arrendatario el pago de las rentas estipuladas es necesario que de parte de aquel se haya cumplido o se allane a cumplir las obligaciones que a él conciernen.

En consecuencia, establecido que el arrendatario sin su culpa ni participación ha sido privado de gran parte de la cosa arrendada por la turbación de terceros que le impiden gozar de ella para el fin con que fué arrendada, el arrendador no puede exigirle ejecutivamente al arrendatario el pago de los cánones correspondientes al tiempo en que se ha producido la turbación, ya que, no habiendo cumplido él una de las obligaciones impuestas por el art. 1924 del Código Civil, conforme al art. 1552 del mismo Código, no es exi-

gible la obligación del arrendatario de pagar el canon.

Por consiguiente, da correcta aplicación a la ley la sentencia que, en esas circunstancias, acoge la excepción de faltar al título alguno de los requisitos por no ser exigible la obligación del arrendatario.

No procede sostener que la exigibilidad de la obligación que el contrato impone al arrendatario de pagar el precio estipulado es absolutamente independiente de la que allí mismo contrae el arrendador de entregar la cosa y mantenerla en condiciones de servir al fin para que fué arrendada, pues en un contrato de esa naturaleza, en que las partes contraen derechos y obligaciones recíprocos y sucesivos durante el curso de la convención, de tal manera que dejándose de cumplir por una de ellas a lo que la ley o el contrato la obliga, cesa de parte de la otra la obligación de satisfacer la que le corresponde. Aceptar aquella separación sería contrario a la equidad y objeto de la convención y colocaría a las partes en desigualdad de condiciones si no se pudiera discutir y resolver, en el mismo juicio, si las obligaciones reclamadas reúnen o no las condiciones necesarias para ser exigibles.

**C. DE APELACIONES.**—La circunstancia de que no pueda atribuirse a culpa del arrendador la causa de la turbación sufrida por el arrendatario, podría eximir a aquél de la obligación de indemnizar perjuicios, pero no de las consecuencias que se derivan del incumplimiento de sus obligaciones como arrendador, que le impide cobrar ejecutivamente el canon mientras dure la turbación.

Si bien el precepto de art. 459 del Código de Procedimiento Civil, no figura entre las excepciones indicadas en el art. 486 del mismo Código, debe observarse que esa enumeración, en rigor, no es taxativa, dado que tampoco figura entre ellas la del art. 461 de ese cuerpo de leyes, que también puede oponerse por el ejecutado como excepción. Esa enumeración es simplemente genérica o fundamental, no determina los casos especiales que comprende cada uno de los números o capítulos que la componen, y para indivi-

*dualizar la excepción que se opone, la ley prescribe que se manifiesten con claridad y precisión los hechos y circunstancias que la caracterizan y determinan, de modo que dentro de cada capítulo o número de la clasificación genérica, caben una o varias excepciones, según las circunstancias o antecedentes jurídicos en que se fundan. Además, el requisito de la exigibilidad de la obligación en el momento de deducirse la demanda, es indispensable para la procedencia de la ejecución y si bien es verdad que esta falta de exigibilidad no consta generalmente del título mismo, por lo cual puede el Juez despachar, desde luego, el mandamiento de ejecución y embargo, ello no obsta para que por el ejecutado se invoque como excepción esa falta de exigibilidad actual y, acreditada que sea, priva al título de los requisitos o condiciones necesarios para que tenga fuerza ejecutiva, por referirse a una obligación cuyo cumplimiento no puede perseguirse ejecutivamente.*

Apoyado en una escritura pública que da constancia de un contrato de arrendamiento celebrado sobre un predio rústico entre don Reinaldo Winekler, como arrendador, y don Enrique Müller, como arrendatario, se presentó aquél al Juzgado de Letras de Osorno solicitando que se despachase mandamiento de embargo en contra de Müller por la suma de \$ 40.000, valor de la renta insoluta de arrendamiento del fundo "Río Negro", "Casa del Medio", correspondiente al 8.º y 9.º año del contrato a razón de \$ 20.000 anuales; y, además, por la suma de \$ 2.614,68, saldo del arrendamiento por años anteriores. Se pedía también el pago de los intereses correspondientes y las costas del juicio.

Despachado el mandamiento y requerido de pago, el deudor se presentó oportunamente oponiéndose para que se desechara la ejecución en conformidad al artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, por no ser exigible la obligación, y, además, formulando la excepción del N.º 7.º del artículo 486 de mismo Código, o sea, la de faltar al título los requisitos o condiciones establecidas por las leyes

para que tenga fuerza ejecutiva; sea absolutamente, sea en relación al demandado.

Fundando su oposición, dice que el título que sirve de base a este juicio es el contrato de arrendamiento celebrado por el término de 9 años, con fecha 2 de abril de 1918, es decir, un contrato bilateral en que a ambas partes impone obligaciones y confiere derechos; un contrato de tracto sucesivo que va cumpliéndose poco a poco de manera que el goce de la cosa materia del contrato y el precio de este goce corren también paulatinamente; un contrato que por este hecho no se resuelve, pues vale en la parte cumplida o ejecutada, sino que termina, cesa o expira, según la terminología especial empleada por el Código Civil, y como contrato bilateral lleva envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, mientras el otro no cumple por su parte o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Que la ley impone al arrendador, entre otras obligaciones, la de entregar al arrendatario la cosa arrendada; a mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, y a librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa objeto del contrato. En el caso de arrendamiento invocado en la demanda, el señor Winekler cumplió con esos deberes durante los siete primeros años, pero desde agosto de 1925 no ha cumplido ni ha podido cumplir con las dos últimas obligaciones recordadas por cuanto en ese mes fué violentamente privado del goce del fundo arrendado, impidiéndosele la explotación de maderas, principal objeto del arriendo.

El señor Winekler no ha podido librarlo de esas turbaciones y embarazos que tuvieron su origen a consecuencia de que los trabajadores del fundo "Casas del Medio" o "Cancha Rayada" desconocieron la autoridad y derechos de los dueños de ese predio, sosteniendo que esos terrenos eran fiscales. Por desgracia esa actitud subversiva encontró franco apoyo en ciertos funcionarios administrativos, y a pesar de las diligencias practicadas y de resoluciones de la justicia no ha sido posible hasta esa fecha desalojar del fundo a esos turbadores.

De esta manera los señores Winekler han perdido la posesión material de la mayor par-

utiva; sea absoluta del demandado.

dice que el título de dominio es el contrato de arrendamiento por el término de un año, que a ambas partes confiere derechos, pero que va cumpliendo que el goce paulatinamente; un año no se resuelve, por lo que se ejecutará, según la ley, a por el Código Civil, que lleva en su artículo 1.º no cumplirse por pactado, mientras que o no se allana el tiempo debidos.

dador, entre otras al arrendatario la cosa en estado de ser arrendada, y toda turbación o cosa objeto del arrendamiento incurrir Winckler en los siete primeros días de 1925 no ha cumplido con las dos cosas por cuanto en el contrato de goce de la cosa se le exige la principal objeto del

perdido librarlo de que tuvieron sus los trabajadores o "Cancha Rápida" y derechos sosteniendo que Por desgracia no franco apoyo administrativo, y a las cosas y de que ha sido posible el fondo a esos

Winckler han la mayor par-

te del fundo y la hijuela N.º 3, que es materia del contrato de arrendamiento, también está invadida en gran parte por usurpadores extraños y sólo mediante grandes esfuerzos y sacrificios ha podido el arrendatario conservar una parte pequeña de ese terreno que no alcanza a ser la 6.ª parte del total.

Que desde el primer momento dió cuenta al arrendador de las dificultades producidas y participó activamente en todas las gestiones administrativas y judiciales para recuperar el suelo. Llegó su actividad y buen propósito de perseverar en el contrato hasta iniciar un juicio ante el Juzgado de Letras de Puerto Montt contra Guillermo Ortiz y otros, para que fueran lanzados del fundo, en el cual recayó una sentencia favorable que no ha podido cumplirse porque la autoridad administrativa no proporciona la fuerza pública necesaria para ello; sentencia que se acompaña en copia autorizada y en la cual se deja constancia que don Reinaldo Winekler ratificaba la demanda interpuesta y agregaba: "que el señor Müller obraba de acuerdo con sus instrucciones".

Que los hechos relacionados, que son del dominio público y que han dado ocasión a comentarios de la prensa y a acaloradas discusiones en el Congreso Nacional, comprueban que desde agosto de 1925, el arrendatario está privado del goce de la cosa y que no puede servirse de ella para el fin para que fué arrendada, y, en consecuencia, no está obligado a pagar la renta por todo ese tiempo que ahora se le cobra ejecutivamente.

Contestando el ejecutante al traslado que se le confirió del escrito de excepciones, pide que se las rechace, con costas.

Expresa que tanto la excepción que se funda en el artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, como la que se hace descansar en el N.º 7 del artículo 486 del mismo Código se basan en unos mismos hechos, sosteniéndose que la obligación que se cobra no es actualmente exigible y que el título no tiene fuerza ejecutiva.

El deudor pretende demostrarlo argumentando que el contrato de arrendamiento es bilateral y, en consecuencia, impone obligaciones y confiere derechos a ambas partes, de manera que el goce de la cosa y el precio de este goce corren paulatinamente.

Por su parte sostiene que el contrato de arrendamiento que sirve de antecedente a esta ejecución no se ha resuelto íntegramente como lo afirma la contraria, sino en aquella parte del fundo de que el arrendatario ha sido privado de su uso y goce.

Contiene el contrato la cláusula undécima, que es una especialidad de él y que viene a establecer claramente la cuestión debatida. Se previene allí que si el arrendador fuere privado de la posesión del terreno arrendado expirará el arriendo, sin que éste tenga que abonar perjuicios al arrendatario. Reconociendo entonces por el arrendatario que no ha sido totalmente privado de la posesión del fundo, puesto que confiesa que goza de la 6.ª parte de él, mal puede sostener que ha expirado o terminado virtualmente el contrato, cuando dicha cláusula requiere para que acontezca lo sostenido que el arrendador haya sido privado totalmente de la posesión del terreno.

Al no aplicarse esta cláusula habría necesariamente que recurrir a las indicadas en el artículo 1950 del Código Civil y allí no encontrará otra el demandado que la segunda, o sea, la expiración del término estipulado.

Al contestar las excepciones desca el ejecutante dejar establecido que la culpa de que se hayan sublevado los inquilinos al arrendatario no la tiene otro sino él, por no haber cumplido con la cláusula 9.ª del arriendo que lo obligaba a recibir los inquilinos con contrato celebrado por escritura pública, como tampoco ha cumplido con la cláusula 4.ª que le impone la obligación de cerrar el retazo de terreno arrendado por todos sus contornos, aparte de otras más. También quiere dejar establecido y promete probarlo a su debido tiempo que el demandado no conserva, como lo dice, la 6.ª parte del terreno arrendado sino que goza a lo menos de la 3.ª parte; y que el año 1925 los primeros rebeldes sólo se apropiaron de una pequeñísima parte y que al año siguiente y subsiguiente han ido tomándole más campo hasta dejarlo reducido como poseedor de una tercera parte del total, parte que el ejecutado no ha devuelto al ejecutante no obstante de encontrarse vencido el plazo del arrendamiento.

Oportunamente se consideraron admisibles las excepciones y recibida la causa a prueba,

el Juez don Federico Peña la falló por sentencia de 30 de noviembre de 1927, declarando que no ha lugar a ninguna de las excepciones opuestas por el ejecutado y disponiendo que debe llevarse adelante el procedimiento ejecutivo.

Apelada esta resolución fué revocada en parte por la Corte de Apelaciones de Valdivia, con fecha 25 de agosto de 1928, y resuelve que ha lugar a las excepciones formuladas por el ejecutado en lo que respecta al cobro de precio del arrendamiento desde agosto de 1925, y la confirma en lo demás, mandando seguir la ejecución adelante hasta hacer al ejecutante pago de la suma de \$ 2.614.68.

Como fundamento de esta sentencia, en lo que se refiere al recurso de casación en el fondo deducido en su contra, se consignan los siguientes:

“Que con la prueba testifical rendida se ha acreditado que el ejecutado ha sido privado del goce de la mayor parte del predio arrendado y ha tenido que paralizar la explotación de maderas en los aserraderos, desde el mes de agosto de 1925, o sea, durante los dos últimos años del contrato, o poco menos. Y en las posiciones absueltas por el ejecutante, a fojas 29, reconoce que Müller sólo estaba en posesión de la tercera parte del fundo;

“Que esta turbación o embargo proviene de la acción de terceros que se dicen ocupantes de terrenos fiscales; pero no se ha establecido suficientemente que esos ocupantes sean inquilinos admitidos por Müller en contravención a lo estipulado en el contrato de fojas 1, y no puede, por tanto, imputarse a hecho o culpa del mismo ejecutado esa turbación o embarazo. Y de la compulsión de fojas 11 y siguientes se desprende que el arrendatario, cumpliendo instrucciones de Winckler, gestionó jurídicamente la expulsión de esas personas y obtuvo sentencia favorable, la que no ha sido cumplida por causas ajenas a su voluntad;

“Que de lo anteriormente expuesto resulta que el arrendatario no ha gozado de la propiedad arrendada en la forma y condiciones y por el término estipulado. Y si bien no es tampoco imputable directamente al arrenda-

dor la causa de la turbación sufrida por aquél, ello sólo importaría eximir a Winckler de la indemnización de perjuicios consiguiéndose pero no de las consecuencias que se derivan del incumplimiento de sus obligaciones como arrendador, que ya se han indicado;

“Que en estas condiciones no cabe exigir al arrendatario que cumpla por su parte la obligación de pagar la renta estipulada y, por tanto, el título en que la ejecución se fundamenta carece de los requisitos que la ley prescribe, como es la exigibilidad de la obligación de que el título da constancia;

“Que si bien el precepto del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil, no figura entre las excepciones indicadas en el artículo 486, debe observarse que esa enumeración, en rigor, no es taxativa, dado que tampoco figura entre ellas la del artículo 461 del mismo Código, que también puede oponerse por el ejecutado como excepción. Esa enumeración es simplemente genérica o fundamental, no determina los casos especiales que comprende cada uno de los números o capítulos que la componen; y para individualizar la excepción que se opone, la ley prescribe que se manifiesten con claridad y precisión los hechos y circunstancias que la caracterizan y determinan, de modo que dentro de cada capítulo o número de la clasificación genérica, caben una o varias excepciones, según las circunstancias o antecedentes jurídicos en que se fundan. Además, el requisito de la exigibilidad de la obligación en el momento de deducirse la demanda, es indispensable para la procedencia de la ejecución; y si es verdad que esta falta de exigibilidad no consta generalmente del título mismo; por lo cual, puede el juez dictar desde luego el mandamiento de ejecución y embargo, ello no obsta para que por el ejecutado se invoque como excepción esa falta de exigibilidad actual y, acreditada que sea, priva al título de los requisitos o condiciones necesarias para que tenga fuerza ejecutiva, por referirse a una obligación cuyo cumplimiento no puede perseguirse ejecutivamente

Firman la sentencia de 2.ª instancia los señores Marcos A. Vallejo, N. Sánchez y Arcadio Erbeta.



Contra el fallo de Alzada dedujo el ejecutante don Ricardo Winekler el recurso de casación en el fondo que hace consistir en las siguientes causales:

La sentencia de 2.ª instancia ha infringido, en primer término, el artículo 1552 del Código Civil, infracción que se produce al dar a ese precepto el alcance que señalan los considerandos 4.º y 5.º en los que se expresa que, establecido que el arrendatario no ha gozado de la propiedad en la forma, condiciones y terminos convenidos, no cabe exigirle el pago de la renta estipulada, y por lo tanto, el título en que la ejecución se funda carece de los requisitos que la ley prescribe como es la exigibilidad de la obligación de que el título da constancia.

Esos considerandos interpretan el artículo 1552 como si allí se dispusiera que en los contratos bilaterales ninguna de las partes está obligada a cumplir sus obligaciones, mientras la otra no las cumpla por su parte, lo que a juicio del recurrente es un absurdo jurídico por cuanto ese precepto habla de la mora y no de la exigibilidad de las obligaciones, conceptos jurídicamente distintos.

Que una obligación sea exigible no quiere decir que el deudor esté en mora de cumplirla: significa que su cumplimiento no está sometido a la expiración de un plazo ni subordinado al evento de una condición suspensiva, ya que es ésta la única circunstancia que suspende el cumplimiento de la obligación condicional. La exigibilidad de la obligación nada tiene que ver con que el deudor esté o no en mora, como se ve con toda claridad en el mutuo sin plazo. Tal mutuo es exigible 10 días después de su perfeccionamiento y si el deudor no hubiere sido requerido para el pago, no incurrirá en mora no obstante el transcurso de esos 10 días. Son, pues, perfectamente deslindables los conceptos de exigibilidad y mora que producen efectos completamente diversos: con o sin mora la obligación es exigible y producida ésta nace otro derecho para exigir las diversas obligaciones que penden de su arbitrio, sosteniéndose en todo caso la exigibilidad de la obligación.

Ahora bien, en los contratos bilaterales ambos contratantes están obligados a cumplir sus obligaciones, independiente el uno del otro y el incumplimiento de uno de ellos no

exime al otro de su obligación correspondiente. Para extinguirse necesita accionar, atacar el contrato, y obtener que su obligación se extinga. Para ello da la ley la acción resolutoria, la de desistimiento, la de terminación del contrato, la de rebaja del precio, etc., etc., pero en ninguna parte dice que tales acciones puedan convertirse en excepciones a la acción ejecutiva o a cualquiera otra.

Por otra parte, suponiendo verdadera la doctrina establecida en la sentencia recurrida, de que el arrendatario no está en mora de pagar el precio del arrendamiento por estar el arrendador en mora de cumplir, por su parte, con las obligaciones de entregar la cosa arrendada, mantenerla en estado de servir para el fin que ha sido arrendada, y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en su goce, ha debido, no obstante, rechazarse la excepción opuesta porque en los considerandos 3.º y 4.º se establece que el arrendador no ha tenido culpa en la turbación del goce de la cosa arrendada; y como la mora es el retardo culpable, y faltando la culpa en el arrendador no ha estado éste en mora de cumplir sus obligaciones, precisamente por falta de elemento culpa, no ha podido resolverse que la mora del arrendador obste a la exigibilidad de la obligación del arrendatario de pagar el precio.

La errada interpretación del artículo 1552 que se contiene en la sentencia, confundiendo los efectos de la mora que sanciona este artículo con la exigibilidad de la obligación, ha hecho que el Tribunal recurrido arribe a la errada conclusión sentada en el final del considerando 5.º, de que el título en que se funda la ejecución carece de los requisitos que la ley prescribe para que tenga fuerza ejecutiva. Y partiendo, también, de esta errónea base deriva, también, la conclusión final en orden a establecer y a admitir una excepción de falta de requisitos para que el título tenga fuerza ejecutiva, a pesar de tratarse de una escritura pública en que consta la obligación del arrendatario de pagar el precio, que no está sujeta a ningún plazo ni a ninguna condición suspensiva.

Como 2.ª causal del recurso se invoca la infracción del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, que dispone que la oposición del ejecutado sólo será admisible cuando

se funda en alguna de las excepciones que enumera ese artículo. Al establecerse en el considerando 6.º de la sentencia reclamada que la enumeración de las excepciones del juicio ejecutivo, que ese artículo contiene, no es taxativa sino simplemente fundamental o genérica y al atribuir a otras disposiciones legales la calidad de tales excepciones, como ocurre con lo que se preceptúa en el artículo 459 del citado Código, se quebranta abiertamente la regla fundamental consignada en el primero de los artículos citados.

El solo contexto del artículo 486 referido, demuestra que la enumeración de las excepciones es taxativa al decir: "la oposición del ejecutado sólo será admisible cuando se funde en alguna de las excepciones siguientes" y enumera 18. El artículo 459 referido en la sentencia como constitutivo de una nueva excepción, es sólo un requisito para que el título tenga fuerza ejecutiva, es uno de los elementos que puede constituir la excepción 7.ª del artículo 486, pero nunca por sí solo podrá servir de base a la oposición del ejecutado.

En tercer término se representa la violación del artículo 459 del Código de Procedimiento que establece como circunstancia imprescindible para la procedencia de la ejecución, que la obligación debe ser actualmente exigible, en relación con el artículo 1552 del Código Civil, que habla de la mora.

La falta de requisitos para que el título tenga fuerza ejecutiva que se anota en la excepción 7.ª del artículo 486, se refiere a los requisitos exigidos por las leyes, ya sea, con relación al título mismo o a la obligación de que ellos dan mérito y cuyo cumplimiento se persigue por la vía ejecutiva. La ley no establece en ninguna parte que para que la ejecución proceda sea necesario que el deudor esté en mora y que no proceda cuando el acreedor también está en igual situación. Sin embargo, el fallo recurrido califica de falta de exigibilidad la circunstancia de considerar en mora al acreedor, violando con ello el artículo 459 citado, que no habla en ningún momento de la mora y al cual la sentencia le atribuye un alcance que no tiene y que sin él no habría podido acoger la excepción opuesta por el ejecutado.

Finalmente la sentencia infringe también la disposición del N.º 7.º del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, al atribuir al evento de la condición resolutoria de no cumplir el acreedor sus obligaciones, que es lo que en el fondo significa la disposición del inciso 3.º del artículo 1930 del Código Civil, el carácter de excepción por exigibilidad, cuando su carácter es de acción resolutoria o de terminación o de cesación del contrato. Antes que la acción resolutoria se realice, la obligación produce toda su eficacia legal y sólo al verificarse se extingue la obligación subordinada a ella. Si el tribunal sentenciador hubiera aplicado el N.º 7.º del artículo 486 en su verdadero significado habría tenido que rechazar la excepción opuesta y dado lugar a la demanda ejecutiva.

Las infracciones legales que el recurrente representa y que dice se han producido en la forma expuesta, influyen sustancialmente en lo dispositivo del fallo, desde que al no habérseles dado la errónea interpretación que la sentencia les atribuye, se habría tenido que rechazar las excepciones con que el ejecutado ha pretendido enervar la acción de cobro de pesos que se persigue.

En esta forma y con las citas legales relativas a la procedencia y aceptación del recurso, termina el escrito de formalización de la casación en el fondo.

Traídos los autos en relación,

### La Corte:

#### Considerando:

1.º Que son antecedentes procesales y de hecho que el Tribunal de Alzada tuvo presente para dictar la sentencia reclamada o los ha dado por establecidos ejercitando la facultad de juzgar:

a) Que entre don Ricardo Winckler, como arrendador, y don Enrique Müller, como arrendatario, existió un contrato por el término de 9 años sobre una propiedad ubicada en el distrito Frutillar del departamento de Llanquihue, según lo acredita la escritura pública respectiva, otorgada ante el Notario de Osorno el 2 de abril de 1918;

b) Que la renta o precio convenido fué de 12 a 18.000 pesos anuales durante los 7 pri-

meros años, y de \$ 20.000 para cada uno de los dos últimos años del arriendo;

e) Que en posesión el arrendatario de la propiedad arrendada fué privado en gran parte del goce de ese bien en los dos últimos años del contrato, en forma que no le permitía hacer las explotaciones de maderas, tala-  
jes y siembras que fueron el objeto del arriendo;

d) Que esa turbación o embarazo provino de la acción de terceros ocupantes del terreno, que los detentaban como bienes fiscales y sin considerarse inquilinos de arrendatario;

e) Que el arrendatario Müller cumpliendo instrucciones del arrendador gestionó judicialmente la expulsión de esos terceros ocupantes, obteniendo sentencia favorable, que no ha sido cumplida por causas ajenas a su voluntad;

f) Que por las circunstancias anteriormente expuestas el arrendador, prestando confesión en la causa, reconoce que el arrendatario sólo conserva la posesión de la tercera parte del total del predio arrendado; y éste, por su parte, fundado en la privación del terreno materia del contrato, no se considera obligado a cancelar la renta correspondiente a los dos últimos años del arrendamiento;

2.º Que el recurrente aduce como primer capítulo del recurso la violación del artículo 1552 del Código Civil, que dispone que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras el otro no lo cumple por su parte o se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos, precepto que el fallo recurrido quebranta por atribuirle un alcance que el legislador no le ha dado, ya que tratándose en esta ejecución del cumplimiento de una obligación exigible, que no está sujeta a plazo o condición, como es el pago del arriendo que el arrendatario debió satisfacer oportunamente, se la quiere hacer aplicable al caso de la mora o sea, a aquél en que declarada previamente la mora de parte del acreedor en el cumplimiento de una obligación no podría exigir la correlativa de su deudor;

3.º Que en este caso la sentencia recurrida da por establecido el hecho, a la vez reconociendo por el ejecutante, que el arrendatario ha sido privado en gran parte de la posesión del predio materia del arrendamiento, esto es,

que no se ha cumplido por el arrendador con una de las obligaciones que le impone el artículo 1924 del Código Civil, turbación que le impide gozar de la cosa con el fin para que fué arrendada y de la cual no tiene culpa o participación el ejecutado;

4.º Que el arrendamiento de una propiedad por tiempo determinado y mediante una renta periódica como es el contrato que ha servido de título para la ejecución, es por su naturaleza bilateral e impone obligaciones recíprocas a los que lo celebran, sin que ninguno de los contratantes pueda exigir su cumplimiento sino en la forma y tiempo debidos y con tal, también, que por su parte haya cumplido o se allane a cumplir de igual manera las que a él le corresponden;

5.º Que los efectos jurídicos de los contratos bilaterales tienden a nivelar en un pie de equitativa reciprocidad los derechos y obligaciones de cada contratante, de tal manera que una de las partes no puede exigir extemporáneamente y en lo que a ella le favorezca el cumplimiento de lo convenido de la otra parte que niega la mora o que atribuye a actos u omisiones del propio demandante la inejecución de lo pactado; de donde se desprende que para que el arrendador pueda reclamar del arrendatario el pago de las rentas estipuladas se hace necesario que de parte de aquél se haya cumplido o se allane a cumplir con las obligaciones que a él conciernen;

6.º Que aplicando estos principios a la ejecución que ha dado vida a este proceso, basta referirse a los términos en que fué convenido el contrato de arrendamiento y a los hechos establecidos por los jueces sentenciadores para comprender que las excepciones opuestas por el ejecutado y basadas en carecer el título de requisitos y condiciones para que tenga fuerza ejecutiva, en razón de no ser exigible la obligación que se demanda, tiene fundamento legal suficiente, precisamente en el propio precepto del Código Civil que el recurrente invoca como antecedente de la 1.ª causal, el cual, lejos de haber sido erróneamente aplicado, ha tenido en este caso correcta interpretación;

7.º Que las diferencias indicadas en el recurso en cuanto a que la exigibilidad de la obligación que el contrato impone al arrendatario de pagar el precio estipulado es absolu-

tamente independiente de la que allí mismo contrae el arrendador de entregar la cosa y mantenerla en condiciones de servir al fin para que fué arrendada, no puede tener cabida en un contrato de la naturaleza como el que es materia de la litis, en que las partes contraen derechos y obligaciones recíprocas y sucesivas durante el curso de la convención, de tal manera que dejándose de cumplir por una de ellas a lo que la ley o el contrato la obliga, cesa de parte de la otra la obligación de satisfacer la que le corresponde; aceptar aquella separación sería contrario a la equidad y objeto de la convención y colocaría a las partes en desigualdad de condiciones si no se pudiera discutir y resolver, en el mismo juicio, si las obligaciones reclamadas reúnen o no las condiciones necesarias para ser exigibles;

8.º Que, por lo tanto, la excepción de no ser bastante el título para reclamar ejecutivamente el cobro de \$ 40.000 por los dos últimos años del arrendamiento que el ejecutado opuso a la demanda y apoyada en el hecho reconocido de haber sido privado en la mayor parte del fundo arrendado, ha sido procedente y el fallo recurrido al aceptarla ha dado correcta aplicación no tan sólo a los preceptos del Código Procesal que determinan la calidad y alcance de la excepción, sino a los preceptos del Código Civil, que se suponen infringidos y que determinan y reglamentan las obligaciones y derechos inherentes al contrato de arrendamiento;

9.º Que en lo tocante a las causales de casación fundadas en la infracción de los artículos 459 y 486 N.º 7.º del Código de Procedimiento Civil, le son también aplicables las mismas consideraciones que preceden por cuanto la sentencia recurrida al negar lugar a la demanda, tuvo presente que se reclamaba una obligación que no era actualmente exigible, por faltarle condiciones o requisitos establecidos por las leyes para que el título invocado tuviera fuerza ejecutiva, en atención a que se perseguía el cumplimiento de estipulaciones en un contrato de arrendamiento que los antecedentes del pleito demostraban que no aparecían cumplidas por parte del actor las que en primer término le impone la ley.

Con arreglo a estas consideraciones y de conformidad además con lo dispuesto en los artículos 961 y 980 del Código de Procedimiento anteriormente citado, se declara sin lugar el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia pronunciada por la Corte de Apelaciones de Valdivia con fecha 25 de agosto de 1928, con costas en que se condena solidariamente a la parte recurrente y al abogado que lo patrocina.

Se aplica a beneficio fiscal la suma de \$ 600 consignados.

Acordada contra el voto de los ministros señores Alonso y Schepeler, quienes estuvieron por dar lugar al recurso de casación y dictar una sentencia de reemplazo que confirme en lo referente al recurso la de la instancia en virtud de sus propios fundamentos y de las siguientes consideraciones:

1.º Que la sentencia recurrida ha dado al artículo 1552 del Código Civil, una amplitud que no tiene, pues llega hasta hacerlo producir el efecto de no hacer exigible o de extinguir toda obligación de una de las partes por la mora parcial de la otra, cuando el objeto de tal disposición legal es compensar los efectos de la mora de una con los de la otra, llevando a la ley el principio: la mora purga la mora;

2.º Que, en efecto, dicha disposición legal establece que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos, y la mora es el estado legal del deudor que retarda por su culpa el cumplimiento de su obligación, todo lo que en el caso de autos, y aun suponiendo incumplimiento total del arrendador, indica que no quedaba el arrendatario obligado a pagar perjuicios si dejaba de solventar la renta, es decir que no tenía las obligaciones, accesorias o secundarias, consiguientes a su propia mora, pero en manera alguna quiere decir que se haya extinguido su obligación principal de pagar aquella renta o que ella se transformara en no exigible;

3.º Que son hechos de la causa que el arrendador entregó el fundo arrendado y que el precio del arriendo se pagó durante varios años; de modo que la obligación era exigible



consideraciones y de lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, se declara sin efecto en el fondo de la sentencia pronunciada por la Sala IV con fecha 7 de mayo de 1930, costas en que se condena a la parte recurrente.

El fiscal la suma de

de los ministros; quienes estuvieron de acuerdo en el voto de casación y en el plazo que concurrió la de la Sala IV por los fundamentos de las consideraciones:

Primera. Ha dado lugar a la condena a la parte recurrente, una ampliación de la condena a la parte recurrente, por haberse producido la extinción de las partes por cuando el objeto de la condena no pensaba los efectos de la otra, por la mora purga la

disposición legal de las bilaterales ni en mora dejando a las partes el otro no lo cumplió, y la mora es el retardo por su obligación, todo aun suponiendo al arrendador, indica al arrendatario obligado a solventar las obligaciones, sucesivamente a su obligación, o a alguna quiera o su obligación de renta o que ella de;

Segunda. Que el arrendatario y que el arrendador durante varios años era exigible

y al título no le faltaba ningún requisito o condición para malograrse su fuerza ejecutiva; y si no es la disposición del artículo 1552 del Código Civil, la que la extingue o le quita su carácter de exigible, no se cita cuál otra puede haber producido este efecto y, según el No. 7.º del artículo 486 del Código de Procedimiento Civil, para que proceda la excepción es necesario que falte alguno de los requisitos o condiciones establecidas por las leyes para que el título tenga fuerza ejecutiva, infringiendo así la sentencia consecuentemente lo dispuesto en el artículo y número que se acaban de citar;

4.º Que las consideraciones que traen consigo estas violaciones de la ley son la de dejar al arrendador sin el pago de dos años de la renta del arrendamiento, en forma definitiva, pues la sentencia causa ejecutoria, y ello sólo porque se ha privado al arrendatario de una parte del predio arrendado, no de todo él, sin culpa del arrendador y siendo dudoso, según la sentencia, que esta privación haya durado los dos años en que se disminuye el precio del arriendo;

5.º Que si bien esta incongruencia también se nota en la sentencia de 1.ª instancia, que manda pagar toda la renta del arrendamiento, cuando el arrendatario ha estado privado de una parte de la cosa arrendada, ello se debe a que éste no usó oportunamente de los derechos que le confiere para estos casos el párrafo 2.º del título del arrendamiento del Código Civil, ya la indemnización de perjuicios que le reconoce el artículo 1929, ya la disminución proporcionada del precio o renta que le otorga el 1930 inciso 2.º, ya la cesación del arriendo concedida en el inciso 3.º, ya, más especialmente, los derechos que confiere el 1978 del mismo Código, habiendo aun por estos medios hasta podido impedir la ejecución, con alguna medida precautoria;

6.º Que, con mayor razón que inexigible, hubiera podido decirse de la obligación demandada que era ilíquida; porque si debía rebajarse la renta proporcionalmente al tiempo y a la cantidad de terreno de que se había privado al arrendatario, debía determinarse esta rebaja antes de la ejecución; pero la facultad para pedir esta rebaja no es una excepción con la cual el arrendatario obtenga enervar el título ejecutivo, sino una

acción que puede producir tal efecto cuando sea acogida por sentencia de término, previas las probanzas del caso;

7.º Que no aparece de los hechos de la causa cuando se produjo la mora, que debió principiar con el requerimiento y no con la simple perturbación del goce del arrendatario (art. 1551 del Código Civil) y parece que no se ha hecho otro requerimiento que el contenido en las excepciones, posteriores a la duración de contrato, de modo que se hace a la mora producir efectos retroactivos; ni tampoco aparece de ellos qué proporción guarda la parte cumplida por el arrendador con la parte no cumplida de la obligación de mantener al arrendatario en el goce de la cosa arrendada; las que además no son materia de prueba en el juicio ejecutivo, como lo reconoce el considerando 8.º, ni pueden serlo de excepción en el mismo, conforme al artículo 486 del Código de Procedimiento Civil;

8.º Que, no produciendo el artículo 1552 citado la inexigibilidad de la obligación principal ni su extinción, ha debido aplicarse en concordancia con otra disposición legal como la del artículo 1489 del Código Civil, pero este era inaplicable al caso en litigio que trata de un arrendamiento en el cual no procede la resolución por ser contrato de tracto sucesivo; de manera que ha debido irse a las reglas especiales de este contrato en la forma que determina el Código de Procedimiento Civil, que no permiten excepcionarse en el juicio ejecutivo como se ha hecho.

Redacción de la sentencia del señor ministro Burgos, y del voto, del señor ministro Schepeler.—*A. Oyanedel.—Romilio Burgos.—Roberto Alonso.—Gregorio Schepeler.—Ramiro Hederra.—Alfredo Rondanelli.—Mariano Fontecilla.*