

## Corte Suprema, 27 de abril de 2020

### Martínez Marco Luz Haydee con Ramírez Marín Damián Uriel

<b>Rol N°</b>	4265-2019
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo y sentencia de reemplazo
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Voces</b>	Terminación de contrato, desahucio, restitución de inmueble, contrato de arrendamiento.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1545 y 1954 del Código Civil; artículos 3 y 8 N° 7 de la Ley N° 18.101.
<b>Acción</b>	Término de contrato de arriendo.

#### Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua, que rechazó la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento y acogió la subsidiaria de desahucio y restitución de inmueble.

Sobre el fondo del asunto, la cuestión jurídica que se discute recae sobre la calificación del plazo en el contrato de arrendamiento. Sostiene la recurrente, que en la especie el contrato contenía un plazo definido para su terminación. Por su parte, la Corte de Apelaciones estima que frente al contrato de marras el plazo correspondía a uno de naturaleza indefinida. La Corte Suprema resuelve la discusión, sosteniendo que frente a la cláusula convenida entre las partes, el contrato no puede ser calificado como uno de plazo indefinido, y, como tal, pues no se hace procedente la institución del desahucio, acogiendo así el recurso y dictando una sentencia de reemplazo.

#### Hechos

**Tercero:** Que, por su parte, la sentencia impugnada tuvo por establecidas las siguientes circunstancias fácticas:

- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble materia de autos.
- Tal acuerdo comenzó a regir el 1 de junio de 2006, y se pactó su duración por tres años, renovables por períodos de un año, acordándose una renta mensual ascendiente a \$500.000.-
- Se pactó en la señalada convención una cláusula que contempla la facultad de poner término anticipado al contrato, dando a la otra un aviso por carta certificada que de cuenta de dicha voluntad, con, a lo menos, sesenta días de anticipación a su vencimiento o a cualquiera de sus prórrogas.
- Dicho contrato fue suscrito por la parte demandada con la quien, a ese entonces, era la propietaria del inmueble, la señora Rita Marco Gutiérrez, quien falleció en el año 2017. Actualmente, dicho bien raíz, es de dominio de sus herederos, entre los que se cuenta la demandante

Sobre dicha base, la judicatura del grado, luego de desestimar la demanda principal, se

pronunció respecto la solicitud subsidiaria, relativa al desahucio del contrato, señalando al efecto, que procede en la medida que se acredite la existencia de un contrato de arrendamiento, cuyo plazo de duración se haya pactado mes a mes o sea de duración indefinida. luego, señala que, establecido que en la especie, se pactó como plazo de duración tres años renovables por períodos de un año, concluye que se trata de un contrato de duración indefinida, por lo que estima, según prescriben los artículos 1951 y 1976 del código civil, la procedencia del desahucio solicitado, pretensión que acoge.

### **Cuestión Jurídica**

**Cuarto:** Que, como se observa, la controversia gira en torno a la naturaleza del contrato celebrado por las partes, reprochándose por la recurrente, la calificación jurídica que se hizo del mismo, en el sentido de que, conforme los fundamentos fácticos establecidos, es posible predicar que se trate de uno indefinido o no.

Al respecto, debe expresarse que el contrato de arrendamiento, como lo sostiene la doctrina, corresponde a uno, por regla general, de naturaleza consensual, que cuando recae en cosas se define como aquel en que el arrendador le concede al arrendatario el uso de un preciso bien, a cambio del pago de un precio determinado. Se menciona, entre sus diversas calificaciones, que puede ser de tres categorías según el periodo de duración, esto es, temporales pactados mes a mes, indefinidos sin fecha de término y a plazo fijo, en que se establece una data para su término.

Dicha distinción es relevante para determinar la fórmula jurídica pertinente para su terminación, pues para el caso en que se pacte de manera indefinida, el legislador provee la figura del desahucio como medio para terminar unilateralmente la convención, y evitar su perpetuación, conforme los particulares contornos que establece su regulación legal.

### **Decisión**

**Quinto:** Que, por su parte, el desahucio se define como el acto jurídico unilateral por el cual uno de los contratantes manifiesta al otro su intención de poner término al contrato, en este caso, de arrendamiento, ello, con la particularidad de no exigirse la aceptación del otro para su eficacia.

En el caso del desahucio del contrato arrendamiento que recae sobre predios urbanos, la doctrina ha manifestado que procede sólo respecto de aquellos que contemplan un plazo indefinido, y sólo de manera excepcional, referidos a contratos de plazo definido, los cuales, por regla general, se rigen por los términos acordados por las partes, que, conforme lo dispone el artículo 1545 del Código Civil, gozan de fuerza obligatoria.

Pues bien, la Ley N°18.101, que regula el arrendamiento de los predios urbanos que indica, permite excepcionalmente el desahucio sobre ciertos contratos de plazo fijo, en efecto, su artículo 4 lo autoriza expresamente respecto de aquellos contratos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o uno fijo no superior a un año.

**Séptimo:** Que la cláusula segunda de la convención materia de este juicio señala, expresamente, que “el arrendamiento empezará a regir el día 01 de junio de 2006 y se entenderá hecho por el plazo de tres años, renovable por períodos de un año, sin perjuicio del derecho que se reservan las partes de poner término anticipado...”, describiendo, luego, como hacer valer dicha

posibilidad.

Como se observa, el contrato se fijó, originalmente, para una duración de tres años, los que se cumplieron conforme el mérito de lo anotado, en junio de 2009, y a partir de dicha data, el plazo se fijó en un año, renovable por el mismo período, por tanto, actualmente, su duración convenida corresponde a dicho periodo.

En tales condiciones, es claro, a juicio de esta Corte, que el de la especie no se trata de un contrato de plazo indefinido, que, como su nombre lo dice, corresponde a aquel cuyo término no se encuentra expresamente determinado, pues es inconcuso que su duración fue establecida expresamente por las partes, y que a la fecha, se trata de la renovación anual que fue convenida.

### **Comentario de sentencia**

Cómo es posible observar, la Corte Suprema se pronuncia sobre la decisión adoptada por la Corte de Apelaciones quien a su vez confirma la de primera instancia. En este sentido, creemos que lo resuelto por la Corte es adecuado ya que logra advertir que frente a la cláusula contractual expuesta, las partes no se encuentran frente a un contrato de arrendamiento con plazo indefinido, sino que por el contrario, este queda en expuesta evidencia en la convención.

Luego, sostiene que frente a contratos de arrendamiento cuyo plazo se encuentra definido, la institución del desahucio no es procedente ya que como bien hace mencionando a la doctrina jurídica para apoyarse, esta institución ha sido pensada para aquellos casos en que no es posible poner término al contrato como lo es del caso de aquellos contratos de arrendamiento cuyo plazo es indefinido.

Lo anterior, guarda sentido, si nos ponemos a pensar que este mecanismo de terminación unilateral está pensado para dar término a una situación que -si no fuese de otra manera- podría sostenerse a perpetuidad.

En conclusión, la decisión a la que arriba la Corte Suprema nos parece adecuada ya que se pronuncia de forma correcta, toda vez que considera no acoger la acción subsidiaria de desahucio al no ser está procedente frente a contratos de arrendamiento con plazo fijo. Decidiendo, acoger el recurso y dictar a continuación la consecuente sentencia de reemplazo.