

## Corte Suprema, 31 de enero de 2019

*Sociedad de Rentas inmobiliarias Limitada con Fasa Chile S.A*

<b>Rol N°</b>	15450-2018
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Contrato de arrendamiento; restitución de inmueble; reconducción.
<b>Normativa relevante</b>	Artículo 1956 del Código Civil.
<b>Acción</b>	Restitución del inmueble.

### Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Puerto Montt que confirmó la de mérito que acogió la demanda.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a que la demandada sostiene que el pago de rentas después de extinguido el contrato, importa el nacimiento de un nuevo arrendamiento con idénticas condiciones al anterior. Sin embargo, al terminar el contrato de arrendamiento, la arrendataria no aceptó dicha ocupación ni consintió en perseverar en el arrendamiento.

### Hechos

**Tercero:** Que la sentencia impugnada dio por establecidos los siguientes hechos:

1.- La demandante Sociedad de Rentas Inmobiliarias Limitada y la demandada Fasa Chile S.A., actualmente Farmacias Ahumada S.A., celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Antonio Varas esquina Cauquenes, comuna de Puerto Montt, pactando una renta mensual equivalente a la suma de 450 Unidades de Fomento, y una vigencia de cinco años, desde el 17 de noviembre de 2011 al 17 de noviembre de 2016, época en que la arrendataria debía restituir el inmueble.

2.- La demandada siguió usando el inmueble y pagando las rentas con posterioridad a la fecha prevista para la restitución, efectuando tratativas conducentes a la celebración de un nuevo contrato, sin que la arrendadora aceptara dicha ocupación ni consintiera en perseverar en el arrendamiento, pues con fecha 30 de noviembre de 2016 interpuso la presente demanda y el 26 de enero de 2017 le remitió carta en que indicó la existencia de una deuda que debía ser solucionada antes de la suscripción de un eventual nuevo contrato.

Sobre la base de dicho marco fáctico, se dio por acreditado el vencimiento del contrato y se desestimó que haya operado la reconducción tácita alegada por la demandada, por lo que se acogió la demanda y se ordenó restituir el inmueble y pagar las rentas devengadas durante el juicio y hasta que se verifique la restitución.

### Cuestión jurídica

**Cuarto:** Que la recurrente sustenta sus alegaciones en la errada interpretación de las normas que indica, que habría conducido a que se dejara de aplicar la institución consagrada en el inciso tercero del artículo 1956 del Código Civil, que dispone “*Con todo, si la cosa fuere*

*raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera”.*

De este modo, la norma exige que el pago se produzca con el beneplácito del arrendador o que ambas partes manifiesten por algún hecho inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, requisitos que no concurren en el caso, conforme a los hechos determinados en la sentencia como producto del proceso de apreciación probatoria y que no pueden ser alterados por este tribunal de casación, por no haberse denunciado la infracción de las denominadas normas reguladoras de la prueba.

### **Decisión**

**Quinto:** Que, en consecuencia, sobre la base de los hechos establecidos, al no haberse efectuado el pago de las rentas siguientes con el beneplácito de la arrendadora, quien, lejos de manifestar su intención de perseverar en el contrato, interpuso la presente demanda a fin de obtener la restitución de su inmueble, debe concluirse que la decisión es producto de la correcta interpretación y aplicación de las normas sustantivas que regulan la materia, sin que se configuren las infracciones denunciadas; razón por la que el arbitrio debe ser desestimado en esta etapa de su tramitación por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

### **Comentario**

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada es rechazado a causa del error en la interpretación de la norma del artículo 1956 del Código Civil por parte de la demandada, el cual dispone que el pago del arrendamiento debe producirse con el beneplácito del arrendador o que ambas partes hayan manifestado su intención de perseverar en el contrato, lo que no sucedió en este caso, pues, la demandante, al contrario de lo establecido en el artículo dedujo demanda de restitución del inmueble.