

Corte Suprema, 13 de agosto de 2020

Labarca Becerra Carlos con Araya Alquinta Liesel Ethel

Rol N°	16738-2018
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Acogido.
Voces	Contrato de arrendamiento; SERVIU; MINVU; Sociedad conyugal
Normativa relevante	Artículo 150 del Código Civil; artículo 11 Ley N° 16.392; artículos 1 y 69 del Decreto N° 355.
Acción	Término de contrato de arrendamiento.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Rancagua, que revocó la sentencia de primera instancia, rechazando la excepción de falta de legitimación activa y acogió la demanda principal, declarando terminado por extinción del derecho de la arrendadora el contrato de arrendamiento.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno al arrendamiento de un inmueble arrendado por la ex cónyuge del demandante. En este caso, el demandante exige la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por su ex cónyuge como parte arrendadora, por extinción del derecho de ésta, a raíz de que el bien que adquirió la mujer ingresó al haber absoluto de la sociedad conyugal y, luego del divorcio, ella renunció a los gananciales, por lo que a juicio del demandante, el bien quedó formando parte de la masa de bienes y por ende, está en posesión de él y le corresponde su dominio.

Según razona la Corte, tanto el dominio como la administración del bien adquirido se radicaron siempre en el patrimonio de la mujer.

Hechos

2º) Que, el fallo objeto del recurso al mantener los considerandos Primero y Segundo de la sentencia apelada, dejó asentado como hecho que el 8 de abril de 2013 doña María Angélica López A. y doña Liesel Ethel Araya Alquinta celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en pasaje Vicuña N°968, Villa Gabriela Mistral, de San Fernando, por una determinada renta y cierto plazo de extensión.

En sus considerandos propios, dicha sentencia estableció también como hechos:

1. Que el matrimonio del actor con la arrendadora del inmueble se celebró el 25 de enero de 1985, bajo régimen de sociedad conyugal;
2. Que la cónyuge celebró un contrato de compraventa y mutuo hipotecario con el Banco del Estado de Chile, cuyo objeto fue el mismo inmueble de que trata el contrato de arrendamiento;
3. Que en él se estipuló que no se requiere la autorización del cónyuge o de la justicia ordinaria exigida por la legislación vigente, para la constitución de la hipoteca y las prohibiciones de que da cuenta la escritura, y si el deudor es una mujer casada, no separada de bienes, se presume separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca de que da cuenta el referido instrumento;

4. Que con fecha 30 de noviembre de 2006 se declaró el término del matrimonio por sentencia firme de divorcio que se inscribió al margen de la respectiva partida el 24 de abril de 2007;
5. Que la mujer renunció a los gananciales el 30 de noviembre de 2015;

Cuestión jurídica

6°) Que, en concepto de esta Corte, el fallo impugnado incurre en errores de derecho que tienen influencia substancial en lo dispositivo, en cuanto dice relación con una cuestión de admisión de la acción o acciones incoadas, como la legitimación de una de las partes, en concreto, del actor, no se tuvo en cuenta -pese a reconocérsele como un hecho de la causa- que la entonces cónyuge del demandante en el juicio de terminación de contrato de arrendamiento por extinción de los derechos del arrendador, adquirió el inmueble como vivienda social regida por normativa especial, considerada en el recurso de casación. Así, la Ley N°16.392 y modificaciones posteriores, que fija normas locales sobre Construcción, Urbanizaciones y Otorgamiento de Títulos de Dominio, en cuyo artículo 10 libera al marido para constituir hipoteca sobre la vivienda, de las autorizaciones o actos a que se refieren los artículos 1749 y 1754 del Código Civil, ubicados en el párrafo 3 del título XXII del Libro IV del Código Civil, “De la administración ordinaria de los bienes de la sociedad conyugal”, y en el artículo 11 -que se señala infringido- dispone que “La mujer casada que adquiera, hipoteque o grave en la Corporación de la Vivienda o en la Corporación de Servicios Habitacionales, en Asociaciones de Ahorro y Préstamos o Instituciones de Previsión, una vivienda, sitio o local, se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato correspondiente, y regirán, respecto de ella, todos los derechos que se establecen en el artículo 150 del Código Civil para la mujer casada que ejerce un empleo, oficio, profesión o industria, separados de los de su marido”.

El artículo 150 del Código Civil, contempla las reglas aplicables al denominado patrimonio reservado de la mujer casada. A ella se la considerará separada de bienes respecto del ejercicio del empleo, oficio, profesión o industria que desempeñe separada del marido, pudiendo gravar y enajenar los bienes raíces sin autorización judicial si no es menor de dieciocho años, debiendo acreditar respecto del marido como de terceros, lo relativo al origen y dominio de estos bienes. Esto da lugar a una administración separada, como se dice expresamente por la ley. En cuanto a la disolución de la sociedad conyugal, los bienes de que trata este artículo entran en la partición de los gananciales, a menos que la mujer (o sus herederos) renunciaren a éstos, en cuyo caso el marido no responderá por las obligaciones contraídas por la mujer en su administración separada.

Por otra parte, conforme el artículo 1 del Decreto Supremo N°355, del MINVU, los Servicios de Vivienda y Urbanización, Instituciones Autónomas del Estado, que se relacionan con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pueden utilizar la sigla “SERVIU” para su denominación. A su vez, el artículo 1° del Decreto Supremo N°235 de Vivienda y Urbanismo, de 1985, previene que el ministerio del ramo podrá participar a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en la forma que señala ese reglamento, en el desarrollo de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales, que organicen entidades de derecho público o privado, con o sin fines de lucro destinados a la atención de postulantes que estén inscritos en el Registro regulado por el Decreto Supremo N°62, de Vivienda y Urbanismo, de 1984, quienes deberán cumplir con los requisitos que establece. El artículo 5 bis regula los efectos del subsidio recibido para la adquisición de estas viviendas sociales sujetas al Decreto con Fuerza de Ley N°2, de 1959, estableciendo la prohibición de enajenar en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización y los casos en que no registrará o se levantará.

Respecto del artículo 16 bis del Decreto Supremo N°268, también señala que la mujer casada se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato de compraventa y de mutuo y para la constitución de la hipoteca respectiva, aplicándose las normas del artículo 150 del Código Civil, pero añade que lo es de acuerdo a lo previsto por el artículo 11 de la Ley N°16.392 y por el artículo 69 del Decreto Supremo N°355, de 1976, regla que reitera la contenida en el artículo 11 de la Ley N°16.392, que, a su turno, hace aplicable el artículo 150 del Código Civil, con todos sus derechos.

Como se advierte, se trata de un conjunto de normas especiales que dicen relación con la construcción, urbanización, otorgamiento de títulos de dominio, otras complementarias sobre administración financiera, o sobre asignación y venta de los inmuebles construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanización y sus Corporaciones, que no fueron materia de análisis en la sentencia;

7°) Que lo anterior llevó a que los sentenciadores hicieran una errónea aplicación de la ley, omitiendo el análisis e interpretación de esta normativa especial conforme a la cual se celebró la compraventa, que permitió a la ex cónyuge dar en arriendo la vivienda adquirida, a quien es la demandada de estos autos.

Esto ciertamente posibilitó que se concluyera que el bien así adquirido, entró a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal, en circunstancias que tanto el dominio como la administración se radicaron siempre en el patrimonio de la mujer, y que en lugar de decidir que la renuncia a los gananciales que tuvo lugar, años después de la disolución del matrimonio, significó que ella no tuviera que perder el dominio exclusivo y colacionar el bien en la masa de la comunidad formada en virtud del divorcio declarado y subinscrito al margen de la inscripción del matrimonio, concluyera que la renuncia implicaba que se consolidaba el dominio en el patrimonio del ex marido;

Decisión

8°) Que, por otra parte, el razonamiento de la sentencia impugnada elucubró más allá de los límites de un juicio de arriendo para determinar que el demandante era dueño del inmueble arrendado, porque para ello tuvo que alterar los estrechos márgenes de una controversia sumaria a una verdadera cuestión dominical, aspecto que no fue materia de la discusión y de prueba;

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada es acogido. No obstante, lo relevante de este fallo es que la Corte Suprema, al analizar la errónea aplicación de la ley por parte de los jueces del fondo, establece que se incurrió en errores de derecho que tienen influencia substancial en lo dispositivo del fallo, debido a que se omitió el análisis e interpretación de la normativa especial (Ley N°16.392 y Decreto Supremo N° 355 del MINVU) conforme a la cual se celebró la compraventa del bien inmueble, lo que posibilitó que los jueces de fondo concluyeran que el bien adquirido entró a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal, siendo que el dominio y administración del bien siempre estuvieron en el patrimonio de la mujer.