

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de San Miguel/ 1° Juzgado Civil de San Miguel, 31 de enero de 2020

Manuel González y Compañía Limitada con Osorio Moreira Marta Marlene

Rol N°	2599-2018
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido
Voces	Contrato de arrendamiento de un inmueble, frutos civiles de un bien expropiado.
Normativa relevante	Artículo 1916 del Código Civil; artículo 6 de la Ley N°18.10; artículo 20 DL N°2.186 de 1978.
Acción	cobro de rentas y servicios básicos.

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de San Miguel, que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, rechazó la acción de cobro de rentas de arrendamiento y servicios básicos, al estimarse que el contrato expiró con anterioridad al período correspondiente a las rentas que se demandan.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la legitimidad activa del demandante respecto de los frutos civiles del bien expropiado, entre la fecha de la consignación de la indemnización y de la toma de posesión material. Sobre lo anterior, se destaca que la actora arguye la falta de aplicación del artículo 6 de la Ley 18.101, ya que, terminado el contrato de arrendamiento, se mantiene la obligación del arrendatario de pagar las rentas y gastos comunes de su cargo hasta que se efectúe la restitución del inmueble, es decir, hasta la toma de posesión material. Según razona la Corte Suprema, la demandada, en virtud al artículo 6 de la ley 18.101 y el artículo 20 del Decreto Ley N°2.186 de 1978, entendió prorrogado el contrato ya que se acreditó que la arrendataria permaneció en el inmueble luego de extinguido debido a la consignación de la indemnización por expropiación, por ende debe pagar las rentas y servicios adeudados de los meses restantes hasta la restitución del inmueble.

Hechos

2º) Que con el mérito de la prueba rendida en el proceso se tiene por acreditado lo siguiente:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre un inmueble que luego fue expropiado, y que la indemnización se consignó con fecha 23 de marzo de 2015 y que se tomó posesión material del inmueble el 29 de enero de 2016.

2.- A esa fecha, el demandado todavía se encontraba en el inmueble pues así consta del atestado de una receptora judicial y de los propios dichos del demandado.

3.- Durante el periodo que media entre la fecha de la consignación, el demandado no pagó algunas cuentas de servicios básicos según consta de documentos no objetados.

Cuestión jurídica

TERCERO: Que habrá que advertir que el inciso cuarto del artículo 20 ya citado dispone que: “Sin embargo, y hasta la toma de posesión material del bien, los riesgos de éste serán de cargo del expropiado y a él corresponderán los frutos o productos de su explotación.”

Al abrigo de este precepto, resultará conveniente recordar que los frutos pueden ser civiles o naturales y que, según lo dispuesto en el artículo 647 del Código Civil: “Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.”

De esta manera, si, con posterioridad al pago o la consignación de la indemnización, el anterior dueño arrienda el inmueble (debe tenerse presente que, según el inciso segundo del **artículo 1916 del Código Civil** “Puede arrendarse aún la cosa ajena”), le corresponden los frutos civiles hasta la toma de posesión material del bien.

CUARTO: Que, por otra parte, resulta necesario prestar atención a lo dispuesto en el **artículo 6 de la Ley 18.101**, su tenor es el siguiente: “Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.”

QUINTO: Que el examen de los dos preceptos muestra que no existe una antinomia entre ellos sino que, en cambio, pueden funcionar en conjunto.

En efecto, el artículo 20 ya citado dispone, por una parte, que pagada la indemnización se extinguirán los arrendamientos. Por otra parte, señala que los frutos civiles le corresponden al anterior arrendador hasta la toma de posesión material del bien.

Decisión

NOVENO: (...) Lleva razón el recurrente al afirmar que el atestado de una receptora y las presentaciones del mismo demandado, señalando que al 19 de enero aún se encontraba en la propiedad, son razones suficientes para justificar la afirmación. Lo anterior no significa que esas razones no sean derrotables –por ejemplo, alegando la falsedad de los documentos-, sin embargo, la sentencia recurrida ni siquiera se detiene a considerar si existiría algún antecedente que pudiera derrotar a estas razones, y ausente esa consideración, el reproche de

precariedad probatoria infringe la regla de la razón suficiente y, por lo tanto, también las reglas de la sana crítica.

Comentario

En el presente caso, el recurso interpuesto por la parte demandante es acogido. Este fallo arroja luz ante la duda de los efectos de la expropiación cuando recae en un bien inmueble arrendado, y qué sucede con los frutos civiles del bien expropiado entre la fecha de la consignación de la indemnización y de la toma de posesión material, gracias a la complementariedad de fuentes legales que establece entre el artículo 1916 del código civil, el artículo 6 de la Ley 18.101 y el artículo 20 DL N°2.186 de 1978. De encontrarnos en tal situación como anteriores dueños del bien arrendado, nos quedaría probar la existencia del contrato y certificar que la persona se encontraba en cierto rango de tiempo hasta la restitución material, aun habitando el inmueble.