

Corte Suprema, 4 de diciembre de 2018

No consigna

Rol N°	11988-2018
Recurso	Casación en el Fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Ley N°18.101; Arrendamiento sobre Hoteles y Residenciales.
Normativa relevante	Artículo 2 N° 4 de la Ley N°18.101
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Resumen

Se acoge la demanda principal declarando el término del contrato de arrendamiento, condenado a la parte demandada al pago de las rentas adeudadas más las que se devenguen hasta la restitución del inmueble, rechazando también la demanda reconvenzional de indemnización de perjuicios. La Corte de Apelaciones de Valparaíso confirma esta sentencia de primer grado, a lo que la parte demandada principal y demandante reconvenzional interpone recurso de casación en el fondo, teniendo como primera alegación el hecho de ser vulnerado el artículo 2 N°4 de la Ley N° 18.101, 159 y 170 n°6 del Código de Procedimiento Civil, ya que los conflictos derivados de relaciones contractuales de hoteles y residenciales se deben regir por el procedimiento especial previsto en la Ley N°19.946, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, y no por el procedimiento previsto en la Ley N°18.101.

Hechos

“Tercero: Que en la sentencia impugnada se tuvieron por acreditados los siguientes hechos:

1.- Con fecha 30 de noviembre de 2012, las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Angamos N°326, comuna de Reñaca, estableciendo su vigencia desde el 15 de noviembre de 2012 al 31 de diciembre de 2022, sin perjuicio de su renovación por períodos de cinco años; pactando una renta inicial de \$400.000, que desde el 1 de enero de 2013 se elevaría a la suma equivalente a 56 Unidades de Fomento, además de convenir un recargo para el evento de retardo en el pago; y acordando que el arrendador no tendría derecho a efectuar mejoras, y que las que introdujera quedarían en beneficio de la propiedad.

2.- El arrendador cumplió con las obligaciones que le imponía el contrato, a diferencia del arrendatario quien no pagó las rentas devengadas desde el mes de diciembre de 2016.”

Cuestión jurídica

“Segundo: Que se denuncian infringidos los artículos 2 N°4 de la Ley 18.101, 159 y 170 N°6 del Código de Procedimiento Civil y 1924 del Código Civil, porque se estableció que el inmueble fue arrendado para servir de hospedería, lo que obsta a que la demanda fuera tramitada conforme al procedimiento especial previsto en la Ley N°18.101, pues, de acuerdo a su artículo 2 N°4, los conflictos derivados de las relaciones contractuales de hoteles y residenciales no se rigen por ella, sino por la Ley N°19.946, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores (...)

Cuarto: Que, en cuanto a la primera infracción acusada por el recurrente, cabe considerar que el artículo 2 de la Ley N°18.101, dispone, en lo pertinente, que: *“Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos: ... 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje”.*

Lo anterior, supone que las relaciones que se excluyen de la aplicación de la ley sobre arrendamiento de predios urbanos son las que se produzcan entre el establecimiento y sus pasajeros, en razón del contrato de hospedaje que celebren (...)

Decisión

“Cuarto: Que, en cuanto a la primera infracción acusada por el recurrente, cabe considerar que el artículo 2 de la Ley N°18.101, dispone, en lo pertinente, que: *“Esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos: ... 4.- Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje”.*

Lo anterior, supone que las relaciones que se excluyen de la aplicación de la ley sobre arrendamiento de predios urbanos son las que se produzcan entre el establecimiento y sus pasajeros, en razón del contrato de hospedaje que celebren, pero no dice relación con las cuestiones que se susciten en relación con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del hotelero con terceros que no revisten la calidad de pasajeros, como pueden ser proveedores de diversos bienes o servicios o, en el caso, el arrendador del inmueble en que explota el negocio. De modo que no habiendo controvertido la existencia del contrato de arrendamiento, ni el carácter urbano del bien raíz cuya tenencia le fue entregada por esa vía, debe desestimarse la vulneración de la norma en análisis. “

Comentario

En este caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la arrendataria y demandada fue rechazado, ya que se asumió que a cualquier relación derivada del uso y servicio de bienes raíces utilizados como hoteles, residenciales y establecimientos similares no debe serle aplicada los procedimientos de la Ley N°18.101, pero, lo importante del análisis que hizo la Corte, es que ella hizo una distinción sobre esta relación contractual en específico al considerar que estábamos dentro del *“cumplimiento de las obligaciones derivadas de un hotelero con terceros que no revisten la calidad de pasajeros, como pueden ser proveedores de diversos bienes*

o servicios, y en este caso, el arrendador del inmueble en que explota el negocio". Por lo que, ante una primera lectura del numeral 4 del artículo 2 de la presente ley, nos impera que esta ley no será aplicable para estos bienes raíces urbanos, la Corte hizo una interpretación que hizo concluir que para este caso si aplicaría el procedimiento de la Ley que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos y no, como fue primeramente alegado por la parte recurrente, la Ley N°19.946 sobre protección de los derechos de los consumidores.