

Corte Suprema, 27 de marzo de 2017

Huerta Corona con Céspedes Ayala

Rol N°	6057-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Desahucio; restitución de inmueble; ámbito de aplicación de la Ley 18.101
Normativa relevante	Artículo 1915 del Código Civil; artículos 4 y 3, Ley N°18.101
Acción	Desahucio

Resumen

Huerta Corona demanda de desahucio del contrato de arrendamiento a Céspedes Ayala. Esto porque decidió vender la propiedad, razón por la cual dispuso a la corredora que se encargara de pedir la casa al arrendatario. La parte demandada alega que el demandante funda su demanda en el artículo 3 de la ley 18.101, pero que debían aplicarse las del artículo 4 de la misma ley, razón por la cual se debe rechazar la demanda. El Tribunal de primera instancia acogió la demanda de desahucio del contrato de arrendamiento y ordenó la restitución del inmueble.

Ante esta decisión, el demandado recurrió a la Corte de Apelaciones de Valparaíso aduciendo que la sentencia adolecía de ultra petita, toda vez que, la demanda se fundó en el artículo 3 de la Ley 18.101 y no se alegó la restitución del inmueble como ordena el artículo 4 de la misma ley, no resultando aplicables las normas del artículo 1915 del Código Civil, ya que existe norma especial para el contrato. La Corte de Apelaciones confirmó la sentencia.

Sobre el fondo del asunto que conoce la Corte Suprema, se discute la solicitud de desahucio y no la restitución de inmueble, que de acuerdo al recurrente era lo correspondiente al tratarse de un arriendo con plazo de un año. Luego, cuestiona que se aplicara el artículo 1915 del Código Civil, ya que existe normativa especial en estos casos.

Hechos

Tercero: Que los sentenciadores del fondo dieron por establecidos los siguientes hechos:

- 1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento de plazo fijo por un año, con vigencia a partir del 01 de diciembre de 2010, pactándose su renovación automática por períodos iguales, salvo que alguna de ellas manifestara su voluntad en contrario, remitiendo el correspondiente aviso.
- 2.- Las partes renovaron automáticamente el contrato, hasta que con fecha 28 de junio de 2016, el arrendador comunicó al arrendatario su voluntad de ponerle término.

Cuestión jurídica

¿Existió un error al fundarse la demanda en el artículo 3 y no en el 4 de la Ley 18.101?

Cuarto: Que, en lo que dice relación con los argumentos referidos precedentemente, no se advierte la infracción de ley acusada, toda vez que los jueces han decidido precisamente en base al criterio propuesto por el recurrente, considerando que al tratarse de un contrato a plazo fijo pactado por un plazo que no excede de un año, sin perjuicio de sus renovaciones posteriores, debía aplicarse la norma contenida en el artículo 4° de la ley 18.101, y si bien es cierto que el demandante fundó su pretensión en lo previsto en el artículo 3° de la citada ley, cabe recordar que, como reza el aforismo *iura novit curia*, es el tribunal quien conoce y aplica el derecho en base a las alegaciones y probanzas de las partes (...)

Asimismo, debe desestimarse la existencia de infracción al artículo 1.915 del Código Civil, por cuanto si bien fue mencionado entre los fundamentos de la decisión, se trata de una referencia general al concepto de arrendamiento, sin ninguna influencia en la parte dispositiva, la que se ha ajustado en todo a lo previsto en la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

Decisión

Quinto: Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación y aplicación de las normas jurídicas pertinentes al caso, por lo que no cabe sino concluir que el arbitrio debe ser desestimado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas legales citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo (...)

Comentario

En este caso resulta interesante la aplicación del aforismo “*iura novit curia*” (“los jueces conocen el derecho”) para explicar el por qué, si bien el demandante utilizó el artículo 3 de la Ley 18.101 en su demanda, los tribunales utilizaron el artículo siguiente para llegar a una solución al problema.

El principio antes nombrado autoriza al juez a aplicar las normas jurídicas que estime convenientes, así como a modificar el fundamento jurídico en que se basan las pretensiones de las partes, siempre y cuando la decisión resulte acorde con las cuestiones de hecho y de derecho que los litigantes sometieron a conocimiento del órgano jurisdiccional. Algunas sentencias de la Corte Suprema (por ejemplo, ver STS 26474-2018) nos indican que la doctrina nacional es bastante precaria con respecto a este aforismo, pero que el uso de este no debe implicar una vulneración al derecho de defensa.

En este caso no parece existir una vulneración, ya que en varias ocasiones fue el demandado quien hizo notar que debía demandarse por un artículo y no por el otro.