

Corte Suprema, 8 de junio de 2016

Benchich Witt Jorge Alberto con Yáñez Contreras

Rol N°	19298-2016
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Acción de restitución; expiración del tiempo estipulado para la duración del arrendamiento; alta de legitimación activa.
Normativa relevante	Artículo 7 n° 3 y 16, Ley N° 18.101.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Restitución de inmueble y cobro de rentas

Resumen

Se demanda a Gema Gaeza y Pedro Yáñez a la restitución de inmueble y cobro de rentas insolutas. En primera instancia, el 3er Juzgado de Letras de Punta Arenas acogió la demanda.

Esta decisión fue apelada ante la Corte de Apelaciones de Punta Arenas aduciendo que el artículo 16 de la Ley n°18.101 aplicado no resultaba aplicable para el caso, alegándose la falta de legitimación activa.

Conociendo del recurso, la Corte de Apelaciones de Punta Arenas confirmó la sentencia de primera.

Frente a esto, se recurre ante la Corte Suprema, denunciándose nuevamente la infracción al artículo 16 de la Ley N°18.101 y además la transgresión de los artículos 2492, 2514 y 2515 del Código Civil, ya que el arrendamiento habría expirado el 1 de enero de 2007, por lo que ya habría transcurrido el plazo de prescripción.

Hechos

Tercero: Que cabe tener en consideración que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

a.- En los autos Rol N° 1109-2014, seguidos entre las mismas partes, doña Ana María Pelc Pantoja entabló, como demanda principal, la de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, y en subsidio, la de desahucio, en relación con la propiedad ubicada en Avenida España N° 1245, Punta Arenas;

b.- Doña Ana María Pelc Pantoja, es dueña exclusiva del inmueble ubicado en Avenida España N° 1245, Punta Arenas;

c.- El contrato de arriendo sobre el inmueble referido, suscrito por don Carlos Pelc Pantoja, como arrendador, con doña Gema Baeza Olate, como arrendataria, y con don Pedro Yáñez Contreras, como fiador y codeudor, terminó por la expiración del tiempo estipulado para su duración el 1 de enero de 2007;

d.- Con posterioridad a la terminación del contrato de arrendamiento reseñado, los demandados continuaron ocupando la propiedad señalada como mero tenedores sin retribuir o pagar renta por el uso y goce.

Cuestión jurídica

¿Existe falta de legitimación activa?

Quinto: (...) Cabe tener en consideración que el espíritu del artículo 16 de la Ley N° 18.101 es que el propietario de un inmueble no deduzca la misma acción sino una vez transcurrido el término de seis meses desde que se rechaza su pretensión, de manera que no se aplica a la situación de autos, toda vez que en la causa Rol N° 1109-2014 se interpuso como acción principal la de “terminación del arrendamiento por no pago de las rentas”, y como subsidiaria, la de “desahucio”, en tanto que en este juicio se dedujo la prevista en el artículo 7 N° 3 de la Ley N° 18.101, esto es, “restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para el arriendo”, debiendo distinguirse entre la devolución de la propiedad en tanto obligación del arrendatario como consecuencia del no pago de las rentas o del aviso de poner término al goce de la cosa, y la restitución, como acción prevista en la norma referida.

¿Prescribió la acción?

Sexto: Que en relación con la infracción de los artículos 2492, 2514 y 2515 del Código Civil, quedó asentado como hecho de la causa, y no discutido por la parte demandada, que el contrato de arriendo terminó el 1 de enero de 2007, fecha desde la que ha seguido ocupando la propiedad sin pagar por ello, de manera que la obligación de sufragar las rentas se mantiene hasta que la restitución se haga efectiva, atendido el claro tenor de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley N° 18.101, obligación que no se ha cumplido, como tampoco la devolución de la propiedad, de manera que no es posible declarar la prescripción a ese respecto.

Decisión

Sexto: Que en relación con la infracción de los artículos 2492, 2514 y 2515 del Código Civil, quedó asentado como hecho de la causa, y no discutido por la parte demandada, que el contrato de arriendo terminó el 1 de enero de 2007, fecha desde la que ha seguido ocupando la propiedad sin pagar por ello, de manera que la obligación de sufragar las rentas se mantiene hasta que la restitución se haga efectiva, atendido el claro tenor de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley N° 18.101, obligación que no se ha cumplido, como tampoco la devolución de la propiedad, de manera que no es posible declarar la prescripción a ese respecto.

Comentario

En este caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada es rechazado. Lo relevante en este fallo está en comprender el sentido del artículo 16 de la Ley 18.101, haciéndose presente la importancia entre los diferentes conceptos de: devolución de la propiedad por no haber un pago de las rentas, el aviso de término del goce y la restitución que establece el artículo 7 de la ya mencionada ley.

Finalmente, se recuerda que de acuerdo al artículo sexto de la Ley 18.101, aún si el contrato ha expirado, el arrendatario debe pagar las rentas hasta la efectiva restitución de la propiedad.