

Corte Suprema, 13 de julio de 2017

Valenzuela Riffo Daniel Arturo con Ramírez Irarrazabal Luis Alberto

Rol N°	27044-2016
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Acogido
Voces	Arrendamiento; extinción de los derechos del arrendador; comunidad; actos de conservación en el cuasicontrato de comunidad.
Normativa relevante	Artículo 2195 del Código Civil.
Espacio libre (depende de la coordinación)	Tenencia sin previo contrato y por ignorancia o mera tolerancia.

Resumen

Daniel Valenzuela interpone una acción de precario en contra de Alberto Ramírez, con motivo de la ocupación de un inmueble de su propiedad. En primera instancia, la demanda es sustanciada ante Tercer Juzgado de Letras en lo Civil de San Miguel que, mediante sentencia 28 de octubre de 2015, rechazó la demanda en todas sus partes.

A raíz de la decisión de primera instancia, el demandante interpone un recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de San Miguel que, mediante sentencia de 25 de marzo de 2016, revocó la sentencia de instancia y ordenó la restitución del inmueble objeto de la litis.

Ante ello, el demandado interpuso un recurso de casación en el fondo. Sobre este, la Corte Suprema lo acoge fundado en la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado con la hermana del demandante. Cabe destacar que, a la fecha de celebración del contrato la hermana del demandante era comunera en el dominio del inmueble. Por tanto, la Corte estimó que el título posee la entidad suficiente para enervar la acción de precario.

Hechos

Tercero: Que los siguientes hechos no han sido controvertidos:

- a) El inmueble objeto de autos, ubicado en la calle Sergio Ceppi número 0797 de la Comuna de la Cisterna, es parte del predio de mayor extensión ubicado en la Avenida Colón número 6594, de la misma comuna, y corresponde a un establecimiento comercial que funciona como tal desde hace mucho tiempo.
- b) El demandante es poseedor inscrito del inmueble.
- c) El año 2001 el demandado arrendó el inmueble que ocupa. En el contrato de arrendamiento se individualizó como arrendadores tanto al demandante como su hermana, pero el contrato sólo fue suscrito por esta última.
- d) A la fecha de celebración del contrato de arrendamiento el demandante era comunero junto a su hermana del inmueble, y
- e) El año 2014 el demandante compró los derechos de su hermana en el inmueble.

Cuestión jurídica

Sexto: Que es un hecho acreditado en la causa, según se ha señalado, que el demandante no concurrió a suscribir la escritura de arrendamiento. Pero es también un hecho no discutido que el demandante era, junto a su hermana, comunero de dicho bien a la fecha de celebración del arrendamiento. Según dispone el artículo 2305 del Código Civil, “El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social”. Por su parte, el artículo 2081 del mismo código dispone que “No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresada en los artículos precedentes”.

No es un hecho controvertido que el inmueble objeto de la acción de precario corresponde a un establecimiento comercial que existe desde mucho antes de su arrendamiento al demandado. Su explotación o arrendamiento constituye un acto propio del giro ordinario. En consecuencia, las disposiciones legales citadas autorizaban a la hermana del demandante, en su calidad de comunera, a darlo en arrendamiento en nombre de todos los comuneros. El demandante no ha alegado ni probado haber ejercido el derecho de oponerse que le reconoce el primer numeral del citado artículo 2081. Por esta razón, el hecho de que siendo comunero no haya suscrito la escritura de arrendamiento, no excluye que haya tenido también la calidad de arrendador.

Decisión

Octavo: Que en consecuencia, la sentencia impugnada infringió el artículo 1950 del Código Civil al concluir que el arrendamiento había terminado por extinción del derecho del arrendador. Tal error ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues estando vigente el arrendamiento, legítimamente celebrado a nombre de una comunidad integrada por el demandante y su hermana, la ocupación no se debe ni a ignorancia ni a mera tolerancia del actor. No habiéndose probado la extinción del arrendamiento por alguna otra causal, la acción de precario debió haber sido rechazada, por lo tanto, también se conculcó el artículo 2195 inciso segundo del Código Civil.

Comentario

La sentencia discurre sobre un elemento que parece interesante abordar con cautela, esto es, si los actos y contratos celebrados por un comunero empecen al resto, incluso cuando la comunidad ha cesado. En este caso, la Corte aborda el problema a pues se opone como título un contrato de arrendamiento celebrado con la entonces comunera en el dominio del inmueble. Sobre el asunto, la Corte afirma que es procedente la discusión de la vigencia del contrato con motivo de la extinción de los derechos del arrendador contenido en el artículo 1950 del código civil, pues por aplicación del artículo 2305 y 2081 del código civil, los actos y contratos celebrados por la entonces comunera empecen a todos los comuneros. Por ende, se entiende que el contrato de arrendamiento fue celebrado a nombre de todos los comuneros y no por la porción que le correspondía a la anterior comunera, no procediendo la hipótesis del artículo 1950 del código civil.