

Corte Suprema, 12 de junio de 2018

Ortega con Gaete

Rol N°	43471-2017 (véase relación con roles 43478-2017 y 43479-2017).
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado.
Voces	Desahucio, restitución de inmueble, contrato a plazo indefinido, arrendamiento de bien inmueble.
Normativa relevante	Artículo 1951 del Código Civil.
Acción	Terminación del contrato de arrendamiento.

RESUMEN

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Chillán, que confirmó la de primera instancia acogió la demanda de desahucio y ordenó restituir el bien arrendado en el plazo de un mes.

Sobre el fondo del asunto la discusión gira en torno a la correcta aplicación del artículo 1951 del código civil. En concreto, si la procedencia del desahucio corresponde frente a la presencia de un contrato de arrendamiento con plazo indefinido. No obstante, la recurrente sostiene existir un acuerdo posterior, este no es lo suficientemente claro en fijar la fecha de restitución, debiendo, por tanto, proceder en la forma explicitada en la normativa aplicada, designando así junto con el desahucio el plazo de un mes para la restitución del inmueble.

HECHOS

4°.- Los jueces tuvieron por acreditado que la demandante, María Cecilia Ortega Vásquez, solicitó el desahucio del contrato de arrendamiento de andén de terminal de buses celebrado el dieciséis de mayo de dos mil catorce, por Eduardo Antonio Sepúlveda Acuña, quien compareció al acto en calidad de arrendador, representado legalmente por ella y con Raúl Antonio Gaete Lara como arrendatario; que el arrendador falleció y por sentencia de fecha diez de febrero de dos mil diecisiete, se otorgó la posesión efectiva a sus herederos, quienes, por escritura pública de doce de mayo del mismo año, cedieron sus derechos hereditarios a María Cecilia Ortega Vásquez y a Ángela Johanna Sepúlveda Ortega, de modo que la primera actúa en este procedimiento en virtud del mandato tácito otorgado por la otra comunera; que el contrato en cuestión establece el pago de una renta mensual y no determina un plazo de vigencia, sin perjuicio que su cláusula duodécima estipula “Las partes dejan expresa constancia que, sin perjuicio de la fecha de suscripción de este contrato, el presente convenio se encuentra rigiendo en tres (entre) las partes desde el 09 de noviembre del año 2009, y por lo tanto el presente vínculo de arrendamiento entre las partes tiene una antigüedad de cinco años, antigüedad que la parte Arrendadora y Arrendataria declaran reconocer para todos los efectos legales y en particular para los fines de calcular y determinar cualquier plazo de restitución del Anden Arrendado, el que de común acuerdo los comparecientes, se determinar y fijará de acuerdo a la antigüedad del contrato original, cuya fecha antes se citó, y no conforme al plazo que pudiera resultar de la aplicación del presente contrato de arrendamiento” (sic).

Sobre la base de tales antecedentes, estimando que la demandante se encontraba legitimada para actuar en virtud del mandato tácito otorgado por la otra comunera y que si bien la

intención de las partes fue fijar de común acuerdo el plazo de restitución en atención a la antigüedad del contrato, tal acuerdo no se produjo, por lo que debe ser determinado judicialmente conforme a la legislación que rige el Contrato de Arrendamiento de Andén de Terminal de Buses -artículo 1951 del Código Civil- acogieron la demanda y otorgaron un mes para restituir el bien arrendado;

Cuestión jurídica

¿Procede la institución del desahucio frente a un contrato en donde las partes no fijaron plazo para la vigencia de contrato de arrendamiento?

5°.- La acusada falsa aplicación del artículo 1951 del Código Civil, así como la infracción de los artículos 1545, 1546, 1560, 1562 y 1591 del citado código carecen de asidero, pues la sentencia desestimó la aplicación de la cláusula duodécima por considerar que no estableció propiamente un plazo de restitución, sino que asentó las bases para que las partes lo regularan de común acuerdo, pero dado que dicho concierto no se produjo -hecho inalterable para esta Corte pues no fue objeto de impugnación- correspondía a la judicatura determinar el vencimiento, decisión que debía adoptarse sobre la base de la legislación aplicable a este tipo de contrato y no a partir del pacto, que sólo resultaba vinculante a los contratantes y en la hipótesis de haber mediado convenio, que no se consumó;

6°.- Es así que, en atención a la naturaleza del bien dado en arrendamiento, se estimó que el plazo de restitución debía determinarse conforme a lo previsto en el artículo 1951 del Código Civil, que dispone:

“Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente.

“La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

“El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

“Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles, de que se trata en los párrafos 5 y 6 de este título”;

7°.- Con esa inspiración se estableció en un mes el plazo de restitución, tras darse por acreditado que el pacto no fijó un tiempo o período para su duración y que la renta se pactó en periodos mensuales, hechos que tampoco pueden ser modificados por este tribunal de casación, puesto que no se denunció la infracción de normas reguladoras de la prueba.

En consecuencia, debe concluirse la correcta aplicación del citado artículo, que establece dos elementos para fijar el plazo de restitución, a saber, la existencia de un tiempo determinado para la duración del arriendo y la medida de tiempo que regula los pagos, los que en la especie fueron analizados y condujeron a su fijación en un mes; sin que en este tipo de convenciones proceda considerar la fecha de inicio, la vigencia previa o la antigüedad del contrato, como ocurre respecto del arrendamiento de bienes raíces urbanos, conforme al inciso segundo del

artículo 3 de la Ley 18.101, inaplicable al arrendamiento de estacionamientos de automóviles y vehículos, al tenor de su artículo 2 N° 5°;

Decisión

8°.- En tales circunstancias, ajustándose la decisión a la normativa que le incumbe, el recurso debe ser desestimado, por adolecer de manifiesta falta de fundamento. Consideraciones sobre la base de las cuales se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de ocho de noviembre de dos mil diecisiete.

Comentario de sentencia

Frente a la falta de un plazo que fije la vigencia del contrato de arrendamiento, la Corte Suprema ha sido insistente en que es procedente la aplicación de la institución del desahucio. En este caso, nos encontramos frente a un contrato que al no establecer un plazo de vigencia, se desentiende de cualquier posible aplicación de otra vía que no sea la judicial para dar término al contrato y obtener la restitución.

Las partes habrían establecido en el contrato, en una de sus cláusulas una fórmula que de acuerdo a lo sostenido por la Corte, esta no era suficiente para acreditar la existencia de un plazo, sino más bien, que señalaba la forma en que las partes debían ponerse de acuerdo en cómo debía llevarse a cabo el desahucio.

Habida las consideraciones que esgrime la Corte, frente a esta situación, estamos de acuerdo en que no se vislumbra infracción en lo dispuesto por la norma del artículo 1951 del código civil, toda vez que ella fija la fórmula de desahucio para estos casos en específico, es decir, frente a la ausencia de un plazo definido.