

Corte Suprema, 3 de septiembre de 2019

Concha Larraín Gonzalo Alberto con Medel Villalón Martín Ignacio

Rol N°	45596-2019.
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado.
Voces	Término contrato de arrendamiento, pago de rentas insolutas, restitución, rentas de ocupación.
Normativa relevante	Artículo 1947 del Código del Civil y artículos 6 y 8 N°7 de la Ley 18.101.
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 Santiago, que revocó en parte aquella de primera instancia que acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, condenando al demandado a pagar las rentas de ocupación y consumos básicos devengados a partir de la fecha de interposición de la demanda hasta la restitución.

Sobre el fondo del asunto, el recurso gira en torno a dos grandes discusiones. En primer lugar, a la indeterminación de los montos que recaen sobre rentas adeudadas por el demandado, las cuales no fueron debidamente acreditadas en el juicio. En segundo lugar, a la incorrecta interpretación en la que incurre la recurrente respecto de la aplicación del art. 6 inciso primero de la Ley 18.101; toda vez que a juicio de la Corte, una vez que se ha restituido el inmueble al arrendador, no sería procedente incurrir en el pago de las rentas por ocupación alegadas.

HECHOS

Segundo: Que La sentencia impugnada estableció como hechos de la causa los siguientes:

- 1.- Con fecha 5 de agosto de 2004, las partes celebraron un contrato de arrendamiento por el cual don Gonzalo Alberto Concha Larraín dio en arrendamiento a don Martín Ignacio Medel Villalón el inmueble ubicado en calle Virgo N° 1.738, comuna de Vitacura.
- 2.- El contrato de arrendamiento pactó una duración de doce meses a partir de dicha fecha, renovable por periodo de cuatro meses, pactándose una renta de \$320.000 mensuales pagaderos por anticipado los cinco primeros días del mes.
- 3.- La demanda fue interpuesta el 13 de agosto de 2015 y notificada al demandado con fecha 30 de septiembre de 2016.
- 4.- La restitución de la propiedad se produjo el 9 de septiembre de 2016, según consta en el atestado receptorial de dicha fecha.

Sobre la base de los hechos reseñados precedentemente, se acogió la demanda, solo en cuanto se declaró terminado el contrato de arrendamiento entre las partes, desestimando la pretensión de cobro de rentas desde la interposición de la demanda hasta la restitución, pues el actor en su libelo no expresó, de forma clara, cuáles eran los periodos que adeudaría el demandado, limitándose a señalar que no ha pagado “más de 1 año de rentas”, adeudando “la

cantidad de \$6.000.000” (sic), reclamando una serie de incumplimientos como pagos realizados en forma tardía y otros no realizados, sin dar detalles sobre cuales periodos son los que se persigue cobrar, no siendo posible obtener la información faltante a partir del contrato, existiendo incompatibilidad entre la renta pactada y la cantidad demandada, concluyendo que dicha indeterminación impide establecer.

los supuestos fácticos en lo que se sustenta la demanda, al no poder precisar la fecha en que se produjo la mora del arrendatario.

Sin perjuicio de lo anterior, concluyó que, atendido que se tuvo por acreditado que el demandado hizo abandono del inmueble objeto de juicio, el contrato terminó por la restitución de la cosa arrendada, de modo que no se devengaron rentas de ocupación.

Cuestión jurídica

¿Debían acogerse las rentas por ocupación?

Tercero: Que para resolver el conflicto jurídico planteado, cabe recordar que el artículo 6 de la Ley N° 18.101 establece que: “Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal”.

Cuarto: Que el demandante alega la errónea aplicación de dicha disposición, argumentando que la judicatura confunde los conceptos de terminación de contrato de arrendamiento con la respectiva restitución, habiéndose demostrado que el arrendatario abandonó la propiedad, lo que, a su juicio, implica sostener que el contrato habría terminado pues las partes manifestaron su intención no perseverar.

Quinto: Que resulta correcta la decisión de la sentencia impugnada al declarar terminado el contrato de arrendamiento y, conjuntamente, desestimar el pago de las rentas pretendidas, no incurriendo en infracción al citado artículo 6 de la Ley N° 18.101, pues, además de dejar constancia de los defectos que se constataron del libelo en relación a la indeterminación de los periodos que se reclaman adeudados, tuvo por acreditado que la restitución de la propiedad se produjo el 9 de septiembre de 2016, esto es, con anterioridad a la fecha en que se notificó la demanda, ocurrida el 30 de septiembre del mismo año, de manera que resulta improcedente acceder al cobro de rentas de ocupación.

Asimismo, sobre la base de lo referido, se descarta la infracción a lo dispuesto en el artículo 8 N° 7 de la Ley N° 18.101, atendido que se sustenta en una supuesta vulneración a las premisas que permitieron concluir la improcedencia del pago de las referidas rentas.

Decisión

Sexto: Que, por consiguiente, no habiéndose cometido en la sentencia impugnada los errores de derecho que le atribuye el demandante, sólo es dable concluir el rechazo del arbitrio de nulidad.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de tres de octubre dos mil diecisiete, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.