

Corte Suprema, 28 de noviembre del 2016

Venegas de Huaman María con ASOCAPEC

Rol N°	83367-2016
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Rechazado.
Voces	Desahucio; Ley N°18.101.
Normativa relevante	Ley N°18.101, artículos 3 y 19
Acción	Terminación de contrato por incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Arica, que revocó la sentencia de primera instancia y acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual e indemnización de perjuicios.

La discusión gira en torno a si la carta de desahucio enviada por la arrendadora a la arrendataria tenía la capacidad de terminar el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad.

De acuerdo al análisis de la Corte sobre los hechos y los artículos 3 y 19 de la Ley N° 18.101, al acreditarse la existencia de un contrato de arrendamiento de carácter indefinido, y atendido el carácter irrenunciable de los derechos del arrendatario, la forma establecida para desahuciar será solo la contemplada en el referido cuerpo legal, siendo esto judicialmente o mediante notificación personal efectuada por notario. Esto lleva a concluir que carece de validez la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la cual estipula una forma de desahucio distinta a la ordenada por la ley.

Hechos

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

1.- Con fecha 1 de diciembre de 2012 se celebró un contrato de arrendamiento entre la Asociación Gremial de Comerciantes Mayoristas, Minoristas y Agricultores del Terminal Agropecuario (ASOCAPEC A.G.), representado por su administrador don Raúl Osorio Bernal, como arrendador, y doña María Venegas de Huamán, como arrendataria, por el cual la primera

dio en arriendo el local bodega N° 144, ubicado en calle Manuel Castillo Ibaceta N° 3305, sector Abarrotes, Arica, debiendo destinarse única y exclusivamente para fines comerciales, pactándose el pago de un derecho a piso del local por un monto de \$3.300.000, estipulándose que dicho contrato tendrá una duración indefinida, debiendo las partes dar aviso de término, por escrito, con a lo menos treinta días de anticipación, que deberá darse por medio de carta certificada notarial.

2.- Se pactó que la arrendataria estaba obligada solamente a pagar los gastos comunes o servicios especiales, ascendentes a la suma de \$13.900, pagándose en forma anticipada, en dinero efectivo.

3.- La arrendadora en el mes de septiembre del año 2015 y el día 7 de marzo de 2016 envió cartas notariales a la arrendataria solicitándole el retiro de sus pertenencias del local comercial objeto del contrato, fundada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento celebrado.

4.- La arrendadora no entregó la autorización a la demandante para facilitar la obtención de la respectiva patente municipal, lo que derivó en la clausura del local comercial en el mes de enero de 2016.

5.- La arrendataria pagó a la arrendadora la suma de \$3.300.000 como derecho a piso y los gastos comunes del local comercial desde diciembre de 2012 a septiembre de 2016.

Cuestión jurídica

“Quinto: (...) En síntesis, sostiene que se las infringe al concluir que el referido contrato no podía terminar por la carta enviada por la arrendadora a la arrendataria, habiéndose pactado, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, condiciones contractuales que no han sido reconocidas por los sentenciadores.

Agrega que el error consiste en privar al arrendador de la eficacia de la carta de desahucio del contrato, otorgándole plena vigencia al mismo, en circunstancias que a la época de interposición de la demanda el contrato de arrendamiento había sido desahuciado extrajudicialmente mediante carta notarial enviada a la arrendataria con fecha 7 de marzo de 2016.”

Decisión

“Séptimo: Que en lo que dice relación con las alegaciones referidas precedentemente, cabe señalar que no se advierten las infracciones de ley acusadas, toda vez que se tuvo por acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento de carácter indefinido que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 y 19 de la Ley N° 18.101, atendido el carácter de irrenunciable de los derechos conferidos al arrendatario, solo puede desahuciarse en la

forma contemplada en el referido cuerpo legal, esto es, judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario, lo que no resultó acreditado.

Octavo: Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación 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.”

Comentario

En este caso podemos ver que se sitúa un conflicto entre la procedencia de lo dispuesto en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y la regulación de estos contratos de arrendamiento por la Ley N°18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos. La cuestión materia del conflicto es una carta de desahucio enviada por la arrendadora a la arrendataria con el objetivo de poner término al contrato de arrendamiento. El supuesto desahucio extrajudicial fue a través de esta carta notarial, la cual la parte recurrente alega que, de acuerdo a lo estipulado por las partes en el contrato, tiene pleno efecto de poner término al contrato. La Corte refuerza lo establecido en las bases y el espíritu de la Ley N°18.101, que de acuerdo a los artículos 3 y 19 de la Ley, los derechos del arrendatario son irrenunciables, por lo que en este caso la forma de desahuciar será solo la contemplada en el cuerpo legal, es decir, judicialmente o mediante notificación personal efectuada por notario. Ante esto, se destaca el refuerzo de la Corte, ante estos conflictos entre lo estipulado por las partes en virtud de la autonomía de la voluntad y lo establecido en la ley, de recordar el carácter irrenunciable de los derechos de las partes al momento de celebrar un contrato de arrendamiento de aquellos que se rigen por la Ley N°18.101.