

## Corte Suprema, 3 de noviembre de 2016

*García Frez Verónica con Espinoza Ana Luisa*

<b>Rol N°</b>	55493-2016
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Plazos; desahucio; duración del contrato de arrendamiento
<b>Normativa relevante</b>	Ley 18.101, artículo 3
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Término de contrato de arrendamiento

### Resumen

García Frez demanda por terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas a Ana Luisa Espinoza. Alega que no ha pagado las rentas correspondientes a 2 meses, también adeuda consumos básicos de agua potable, consumo eléctrico y extracción de basura. La demandada indica que sí habría pagado, y la contraria no quiso recibir el pago, por lo que fue consignada en Tesorería. Indica que lo que se busca es que haga abandono del inmueble para que la arrendadora la venda. En estas circunstancias, el 3º Juzgado de Letras de Coquimbo rechazó la demanda.

Ante esta decisión, la demandante interpuso apelación aduciendo que se había acreditado que la demandada no pagó los derechos municipales de extracción de basura del domicilio, por lo que no cumplió con su obligación contractual. Además reclama que se rechazara la demanda subsidiaria de desahucio porque el contrato es de “plazo fujo renovable por un año”, alega que de la cláusula cuarta del contrato se concluye que este se transformó a uno de renovación mensual. La Corte de Apelaciones de La Serena decidió revocar la sentencia de primera instancia y acogió la demanda subsidiaria de desahucio.

Sobre el fondo del asunto, la discusión recae respecto al uso de la figura de desahucio, ya que la recurrente estima que el contrato debía entenderse renovado por el plazo de un año, siendo el desahucio aplicable para los contratos pactados por periodos mensuales y de duración indefinida.

### Hechos

**Tercero:** Que los sentenciadores del fondo dieron por establecidos los siguientes hechos:

1.- Con fecha 16 de agosto de 2002 se celebró un contrato de arrendamiento entre doña Verónica García Pérez, como arrendadora, y doña Ana Luisa Espinoza Ferrada, como arrendataria, por el cual la primera dio en arriendo el inmueble ubicado en calle Manuel Silva Briceño N° 321, sector El Agrado de Peñuelas, ciudad de Coquimbo, IV Región, pactando una renta de \$90.000 mensuales.

2.- Dicho contrato contempló como plazo de arrendamiento un año, a partir del 19 de agosto de 2002 y hasta el 19 de agosto de 2003, el que se entendería prorrogado en iguales condiciones, por periodos mensuales, si las partes no le ponían término dando el aviso correspondiente en conformidad a la ley, caso en el cual la renta de arrendamiento se reajustaría en la variación que experimentara el Índice de Precio al Consumidor entre la fecha de inicio del arrendamiento y la de la prórroga anual.

3.- La demandada ha pagado las rentas de arrendamiento y el consumo de los servicios básicos cuyo cobro se pretende con la presente demanda.

4.- La arrendadora no hizo uso, hasta la época de deducir la demanda, de la facultad de notificar el desahucio del contrato de arrendamiento a la arrendataria.

### **Cuestión jurídica**

¿Es aplicable para este contrato la figura del artículo 3 de la Ley nº 18.101?

**Cuarto:** 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 acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento por el plazo de un año, habiendo las partes, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, acordado extender sus efectos en términos tales que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Nº 18.101, resultaba procedente la acción subsidiaria desahucio intentada.

**Quinto:** Que, en definitiva, los sentenciadores efectuaron una correcta interpretación de las normas jurídicas pertinentes al caso (...)

### **Decisión**

Quinto: 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.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de dieciséis de junio de dos mil dieciséis, escrita a fojas 81.

### **Comentario**

Lo que pretendía la demandada en este caso era dar un significado distinto a lo pactado inicialmente. Esto porque si bien en primera instancia el contrato tenía un plazo fijo de un año y en tal caso no habría cabido la aplicación del artículo 3, lo cierto es que se pactó que este podría ser prorrogado en “iguales condiciones, **por periodos mensuales**”. Es esto lo que lleva a la aplicación de la figura del desahucio, sin que existan mayores complicaciones al respecto.