

## Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Santiago, 24 de junio 2019

*Comercial e Inmobiliaria ENE S.A., con Calquín Morales*

<b>Rol N°</b>	6214-2019
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Restitución de inmueble por expiración de tiempo estipulado; plazo de restitución
<b>Normativa relevante</b>	Ley N° 18.101, artículo 4
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Restitución de inmueble

### Resumen

Comercial e Inmobiliaria ENE S.A., demanda a Calquin Morales a la restitución del inmueble por expiración del tiempo estipulado. En primera instancia, el 29º Juzgado Civil de Santiago acogió la demanda y ordenó al demandado a restituir el inmueble incluido el pago de las rentas hasta la restitución, así como los gastos y consumos.

La parte demandada apeló la sentencia, aduciendo que debía otorgarse el plazo de 1 año a contar de la notificación de la demanda por no tener un lugar para vivir y, en subsidio, la aplicación del artículo 3 de la Ley N° 18.101 en atención a que ocupa la propiedad ininterrumpidamente desde junio de 2011. La Corte de Apelaciones de Santiago indica que en el caso no resulta aplicable la norma de la Ley N°18.101, puesto que no está en los casos mencionados en el inciso primero del artículo 3, razón por la cual se confirmó la sentencia de primera.

Así el fondo del asunto que conoce la Corte Suprema, gira en torno a la discusión del plazo para la restitución del inmueble. El demandado acusa que se infringe el art.3 de la ley 18.101, la cual otorga un plazo de desahucio de 4 meses, aumentándose en 2 meses por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble. Por otro lado, el demandante indica que se estaría en las hipótesis del art.4 de la misma ley, donde se le concede sólo un plazo de dos meses contados desde la notificación de la demanda para hacer entrega. La Corte, para resolver, recuerda que no hay controversia sobre el vínculo contractual vigente, que se fijó con vigencia de 1 año.

La Corte Suprema concluye que no existió una infracción a la normativa, sino que hubo una aplicación adecuada, rechazado el recurso de casación en el fondo.

### Hechos

Tercero: Que en el fallo se establecieron los siguientes hechos:

1.- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento el 1 de junio de 2011, por el que la Inmobiliaria ENE S. A. entregó en arriendo a don Luis Francisco Calquín Morales el inmueble ubicado en calle Bustamante N°176, departamento 302, de la comuna de Providencia. Su duración se pactó por un año renovable por períodos iguales y sucesivos, y si alguna de las partes decidía no renovarlo, debía informar por escrito a la otra con al menos treinta días de anticipación. La renta se pactó en la suma de \$210.000 mensuales, más el pago de los gastos comunes.

2.- Las partes celebraron un nuevo contrato de arrendamiento el 1 de junio de 2017, estimulándose un plazo fijo de un año para su vigencia, hasta el 1 de junio de 2018.

3.- El 15 de marzo de 2018, la demandante envió carta certificada al demandado comunicándose su intención de no renovar el contrato de arrendamiento luego de la expiración del plazo, requiriendo la restitución del inmueble el día 1 de junio de 2018, misiva que fue entregada en el domicilio del arrendatario el 20 de marzo siguiente.

### **Cuestión jurídica**

¿Cuál es el plazo que debía entregarse al demandado para la restitución del inmueble? ¿Cuál era la normativa aplicable?

Quinto: Que, en la especie, no existe controversia acerca del nuevo vínculo contractual que estableció otras obligaciones para las partes, en particular para el arrendatario, en cuanto a la restitución del inmueble una vez expirado el plazo estipulado en la convención, es decir, el 1 de junio de 2018, por lo que, contrariamente a lo que sostiene el recurrente, el suscrito el año 2011 dejó de tener vigencia, debiéndose aplicar lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley N°18.101 y no aquella en que sustenta su recurso, puesto que ésta tiene vigencia cuando lo demandado es el desahucio del contrato de arrendamiento. Sin embargo, la acción intentada fue la prescrita en aquella disposición, conforme a los términos de la nueva convención y, en particular, según el contenido de la demanda, basada, precisamente, en la restitución del inmueble por término del plazo pactado para su vigencia.

### **Decisión**

Sexto: Que, por lo razonado, se llega necesariamente a la conclusión que la sentencia atacada no infringió la preceptiva que se dice vulnerada, sino, antes bien, aplicó la pertinente a la decisión del litigio de manera adecuada, motivo bastante para desestimar la casación interpuesta; razón por la que el arbitrio debe ser rechazado en esta etapa de tramitación por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y normas citadas, se rechaza el recurso de casación en el fondo deducido contra la sentencia de veintitrés de enero de dos mil diecinueve.

### **Comentario**

En el presente caso resulta interesante las interpretaciones de cada parte respecto a la fecha en que debía restituirse el inmueble, para lo cual se apoyan en distintos artículos de la Ley 18.101. De esta forma, existe una errónea aplicación del artículo 3 de la ley ya mencionada porque esta claramente enuncia declarando: “En los contratos en que el plazo de arrendamiento sea pactado mes a mes y en los de duración indefinida (...)”. Esto o bien fue malinterpretado por la parte demandada o derechamente omitido.

Lo anterior ya que, claramente el segundo contrato de arrendamiento pactado entre las partes se indicó su vigencia por el plazo fijo de 1 año. Y, como ya sabemos, para la interpretación de los contratos, se parte de la idea de que el contrato en la medida en que sea claro, representa adecuadamente la voluntad de las partes, razón por la cual, en atención al contrato de arrendamiento presentado como prueba por las partes, no existe razón para entender algo distinto a lo allí expresado.

No existiendo dudas de que el plazo pactado era de un año, no queda más que concluir, como acertadamente hace la Corte Suprema, de que la normativa que debía ser aplicada era la del artículo 4 de la Ley N° 18.101, la cual es especial al referirse explícitamente a los contratos de plazo fijo que no excedan de un año.