

## Corte Suprema, 10 de diciembre de 2019

### *Vargas con Vera*

<b>Rol N°</b>	6390-2018
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Rechazado
<b>Voces</b>	Termino contrato de arrendamiento; contrato consensual; ámbito de aplicación de la Ley 18.101; celebración verbal de contrato.
<b>Normativa relevante</b>	Ley N° 18.101, artículo 3
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Desahucio

### Resumen

Vargas Oyarzún entabla demanda de desahucio en contra de Vera Valenzuela, apoyándose en el artículo 3 y siguientes de la Ley 18.101, solicitó así la restitución de la propiedad dentro de tercero día desde la sentencia. El Segundo Juzgado Civil de Valdivia rechazó la demanda dado que la prueba no resultó suficiente para acreditar la existencia de un contrato de arriendo entre las partes.

La demandante interpuso recurso de apelación aduciendo que la prueba rendida (testigos) era suficiente, lo anterior basado en que la naturaleza jurídica del contrato suscrito era consensual y verbal, lo cual está permitido por nuestro ordenamiento jurídico, siendo la única forma de probarlo a través de testigos. La Corte de Apelaciones de Valdivia revocó la sentencia de primera y acogió la demanda, condenando a la restitución del inmueble objeto de la controversia.

La discusión que conoce la Corte Suprema gira en torno a la figura del desahucio, esto porque el demandado alega la existencia de una distinta naturaleza jurídica entre la terminación del contrato de arrendamiento y restitución a la acción de desahucio. La Corte Suprema rechazó la casación en el fondo.

### Hechos

**Segundo:** Que los presupuestos de hecho que la sentencia impugnada tuvo por acreditados son los siguientes:

- 1.- El 3 de marzo de 2007, las partes celebraron verbalmente un contrato de arrendamiento, de naturaleza indefinida, por el cual el actor dio en arrendamiento a la demandada la propiedad ubicada en calle Los Molinos S/N, Niebla, Región de Los Ríos.
- 2.- En el contrato de arrendamiento se pactó una renta de \$70.000 mensuales.
- 3.- El actor ha manifestado al arrendatario su intención de no perseverar en el contrato

### Cuestión jurídica

¿Correspondía la declaración de desahucio?

**Cuarto:** Que resulta correcta la decisión de acoger la demanda de desahucio pues, tal como lo refiere la sentencia impugnada, se sustenta en los presupuestos de hecho que se tuvieron por acreditados, invocando, precisamente, lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley No 18.101, por lo que, habiéndose acreditado la existencia y modalidades del contrato de arrendamiento (objeto

arrendado, renta y su carácter de indefinido), de conformidad con las reglas de la sana crítica, y el hecho que el actor ha manifestado al arrendatario, mediante la presente acción, su deseo de no perseverar en el contrato de arrendamiento, se concluye que ha sido desahuciado, concurriendo la consecuencia lógica de la restitución del bien raíz arrendado en los términos reglados en la referida disposición.

### **Decisión**

**Quinto:** Que, por consiguiente, no habiéndose cometido en la sentencia impugnada los errores de derecho que le atribuye el demandado, 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 (...)

### **Comentario**

La parte demandada afirma que "(...) es diversa la acción de desahucio de la acción de terminación de contrato de arrendamiento y de la acción de restitución. Tales acciones pueden ir juntas, pero siempre y cuando una derive de la otra o se interpongan de modo subsidiario. El desahucio es sólo desahucio, no restitución"

El desahucio tiene el objeto de hacer cesar el contrato de arrendamiento cuando este no ha fijado tiempo para su duración . Una vez notificado el desahucio al arrendatario, este deberá restituir la propiedad debiendo pagar la renta devengada hasta el día de la restitución.

Resulta evidente del caso en cuestión que lo reclamado por el recurrente al decir que se necesitaría de otra acción para obtener la restitución del inmueble sería un método dilatorio bastante ingenioso, ya que si bien es cierto que existe una diferencia entre la terminación del contrato y el desahucio, la restitución vendría siendo una consecuencia natural de la aplicación del artículo 3 de la Ley N°18.101, no siendo necesaria una nueva demanda.