Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXVI — ABRIL - JUNIO DE 1958 — N.º 104

DIRECTOR: **ORLANDO TAPIA SUAREZ**

CONSEJO CONSULTIVO:

HUMBERTO ENRIQUEZ FRODDEN
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
ESTEBAN ITURRA PACHECO

* *
*

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

JUAN SAEZ RIQUELME

CON OSVALDO OLATE CEA

DESAHUCIO

Apelación de la sentencia definitiva

ARRENDAMIENTO — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — EXISTENCIA DEL CONTRATO — PRUEBA — TESTIGOS — PRUEBA TESTIMONIAL — RENTA DE ARRENDAMIENTO — OBLIGACIONES — PRUEBA INSTRUMENTAL — OBLIGACIONES QUE DEBEN CONSIGNARSE POR ESCRITO — ENTREGA — PROMESA — COSA — VALOR DE LA COSA — ADMISIBILIDAD DE LA PRUEBA — LIMITACIONES A LA PRUEBA TESTIMONIAL — NEGOCIO JURIDICO — ACTO — CONTRATO — DOCUMENTO — INSTRUMENTO — SOLEMNIDAD — DOCUMENTOS EXIGIDOS POR VIA DE PRUEBA — INSTRUMENTOS EXIGIDOS COMO SOLEMNIDAD — ACTO SOLEMNE — CONTRATO SOLEMNE — CONSENTIMIENTO — CONTRATO CONSENSUAL — PAGO — PERIODO DE PAGO.

DOCTRINA.—No puede darse por establecida, sólo mediante prueba de testigos, la existencia de un contrato de arrendamiento en que la renta mensual sea superior a doscientos pesos, ya que el artículo 1708 del Código Civil no admite prueba testimonial respecto de obligaciones que hayan debido consignarse por escrito, entre las cuales se encuentran aquéllas que emanan de los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que tenga un valor superior a la suma indicada, conforme lo estatuye el inciso 2.º del artículo 1709 del mencionado Código.

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

La limitación a la admisibilidad de la prueba que señalan los artículos 1708 y 1709 del Código de Procedimiento Civil, dice solamente relación con la prueba de testigos, de tal manera que otras probanzas son admitidas, aunque se trate con ellas de dar por establecidos negocios jurídicos que contengan la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos pesos, y siempre que el documento en que deberían constar se exija por vía de prueba y no como solemnidad del acto o contrato.

Siendo el arrendamiento un contrato consensual, es natural y obvio que, excluida la prueba testimonial, puede darse por establecido por otros medios probatorios, aunque la renta sea superior a doscientos pesos por cada período de pago.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, catorce de Octubre de mil novecientos cincuenta y siete.

Vistos:

Don Juan Sáez Riquelme, empleado, domiciliado en calle Orompello 472 de esta ciudad, a fojas 5 expone: Vengo en interponer demanda en juicio especial de desahucio contra don Osvaldo Olate Cea, comisionista, domiciliado en esta ciudad, calle Maipú 1159, pues tengo dado en arriendo verbal al demandado un departamento por la renta mensual de cuatro mil pesos pagaderos en forma anticipada, y a quien se lo pido desde hace dos años, sin que me haga entrega de él, siendo el demandado representante legal de su mujer a quien arrendé. Tengo además aprobado un préstamo para construir un edificio en reemplazo del que ocupa el demandado. Solicito se dé lugar a la demanda con costas.

Don Osvaldo Olate Cea, publicista, de este domicilio, calle Maipú 1159, a fojas 7 dice: Deduzco oposición al desahucio porque no soy arrendatario del demandante, porque soy arrendatario de doña Rosa Gutiérrez viuda de Ferrada, y ocupo el inmueble desde Diciembre de 1951. Solicito se rechace la demanda con costas o en subsidio se me conceda un desahucio de tres meses, más siete meses de aumento y liberarme del pago de las costas.

A fojas 10 corre el comparendo que consta de autos, recibiéndose la causa a prueba y rindiéndose la testifical por la parte demandante.

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

A fojas 16 y 19 rola absolución de posiciones de la parte demandada y demandante, respectivamente.

Se trajeron los autos para resolver.

Considerando:

1.º) Que por el libelo de fojas 5, don Juan Sáez Riquelme solicita que el demandado don Osvaldo Olate Cea le restituya el inmueble de calle Maipú N.º 1159 de esta ciudad, que ocupa en calidad de arrendatario por la renta mensual de cuatro mil pesos, en razón de que necesita dicha propiedad para construir otra en su lugar;

2.º) Que el demandado se ha opuesto a la acción incoada alegando que el actor no es su arrendador, sino que tiene este carácter doña Rosa Gutiérrez viuda de Ferrada;

3.º) Que el actor, para acreditar su calidad de arrendador de la propiedad reclamada, ha producido la testimonial de fojas 10 vuelta, en la que han declarado los testigos Ramón Rodríguez Caro, Eberto Pérez González y Oscar Grandón Flores. El primero declara que al hacer un plano en la casa del demandante vió en ese lugar al demandado; pero no sabe si era o no arrendatario; el segundo manifiesta que en circunstancias que el actor le pidió un presupuesto por la demolición de su casa tuvo oportunidad de conocer al demandado en el carácter de arrendatario de aquél. Agrega que no ha visto ningún contrato de arriendo celebrado entre dichas personas, ni tampoco ha visto algún recibo que le haya otorgado el demandante al demandado; por último, el tercer deponente declara que le consta que el demandado es arrendatario de la casa del actor porque ha visto a aquél entrar a ella y porque en una visita que hizo con el testigo anterior a la casa litigiosa, éste le manifestó que Olate era uno de los arrendatarios del inmueble; expresa, sin embargo, que no ha visto contrato de arrendamiento celebrado entre las partes litigantes, ni tampoco ha visto que el señor Sáez le haya otorgado recibo de arrendamiento al señor Olate;

4.º) Que es evidente que la testimonial ponderada no ha logrado la finalidad de comprobar la calidad de arrendatario del demandado con respecto al actor, pues las declaraciones de los testigos que en ella han depuesto son vagas, imprecisas y revelan que

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

no tienen sobre el hecho que declaran ningún conocimiento cabal y concreto;

5.º) Que el recibo de arrendamiento que acompaña el actor a fojas 4 no tiene valor probatorio, porque emana de la misma persona que lo presenta en juicio.

6.º) Que la absolución de posiciones rendida por el demandado a fojas 19, decretada de oficio, tampoco dio resultado sobre el particular, toda vez que el absolvente declaró que las rentas de arrendamiento de la casa en que vive las había estado pagando a una señora vecina cuyo nombre ignora; pero que ésta desde hace tres meses se ha negado a recibirlas aduciendo que el inmueble está por cuenta del señor Sáez;

7.º) Que, en mérito de lo expuesto, justo es reconocer que la calidad de arrendador del demandante con respecto al demandado no se halla acreditada, y en tal caso procede desechar la demanda de fojas 5, en atención a que dada su naturaleza es esencial e indispensable para poder interponerla que el actor tenga la calidad de arrendador de la cosa reclamada y que el demandado sea arrendatario de la misma, calidades que no han sido establecidas en la especie;

8.º) Que los documentos de fojas 1, 2 y 3, agregados por el actor, no proporcionan a la controversia ningún antecedente que permita alterar o modificar lo precedentemente resuelto, puesto que el primero consiste en un permiso municipal para demoler parte de la casa habitación de Maipú 1151 a 1161; el segundo es un plano de la misma y el tercero, certificado de avalúo del referido inmueble.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1985 y 1989 del Código Civil; 144, 590 y 594 del Código de Procedimiento Civil y 13 de la Ley 11.622 se declara: Que no ha lugar a la demanda de fojas 5, sin costas, por estimar el Tribunal que el actor tuvo motivos plausibles para litigar.

Anótese.

Víctor Hernández Rioseco.

Dictada por el señor Juez de Letras titular del Tercer Juzgado, don Víctor Hernández Rioseco. — Jorge Poblete Ortiz, Secretario subrogante.

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, diecinueve de Junio de mil novecientos cincuenta y ocho.

Vistos:

Reproduciendo únicamente la parte expositiva de la sentencia de primera instancia, y teniendo en consideración:

1.º) Que el demandado, Osvaldo Olate Cea, ha negado, en la oposición de fojas 7, la existencia del contrato de arrendamiento cuyo desahucio le ha hecho saber judicialmente el actor a fojas 5, por lo que interesa dilucidar, primeramente, si las probanzas rendidas por el demandante han logrado establecer el referido contrato de arrendamiento de la casa habitación de la calle Maipú N.º 1159 de esta ciudad, que es la que el actor ha señalado como la dada en arrendamiento al demandado y donde éste, por lo demás, ha fijado su domicilio en el recordado escrito de fojas 7;

2.º) Que el demandante ha acompañado los instrumentos de fojas 1, 2, 3 y 4, en los que se deja constancia de una autorización emanada de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Concepción, de fecha 12 de Abril de 1957, para que el actor pueda demoler "parte de la casa-habitación" situada en Maipú N.os 1151-61; de un plano para construir en ese mismo lugar una nueva casa; del avalúo del referido inmueble, de fecha 24 de Abril de 1957, y en que la propiedad aparece enrolada en el Rol de Avalúos de esta comuna a nombre de Juan del R. Sáez Riquelme, vale decir, el demandante; y un recibo otorgado para acreditar el pago de la renta del arrendamiento de la misma casa, a nombre de Ana de Olate, y suscrito por el actor, respectivamente;

3.º) Que el demandado, a fojas 7, ha impugnado los documentos privados que acompañó el actor y de que se ha hecho mérito arriba, es decir, el plano y el recibo citado, que son los únicos que tienen tal calidad, desde que los restantes son instrumentos públicos. Por consiguiente, debe tenerse por cierto que el actor ha obtenido permiso para demoler parte del inmueble en que tiene su domicilio el señor Olate; que esa propiedad aparece en el Rol de Avalúos de esta Comuna a nombre del actor y con el avalúo que ahí se indica;

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

4.º) Que el demandante, con la finalidad de establecer en autos la existencia del contrato de arrendamiento, ha rendido la testimonial que consta a fojas 10 y 11, consistente en la declaración de Ramón Rodríguez Caro, Eberto Pérez González y Oscar Grandón Flores, los que se limitan a declarar, en lo pertinente, que han visto vivir en esa casa al demandado; pero ignoran en qué calidad, esto es, si es o no arrendatario del actor;

5.º) Que llamado Olate a absolver posiciones a fojas 16, negó que existiera un contrato de arrendamiento entre los litigantes, ni entre la cónyuge del absolvente y el demandante; pero agregó que no era efectivo que se le hubiera pedido en varias oportunidades la casa por el demandante sino "este año —se refiere a 1957— más o menos en Enero";

6.º) Que el juez a quo decretó de oficio la diligencia de absolución de posiciones del demandante y demandado, que se verificó a fojas 19; absolución en la cual el demandado reconoció que su cónyuge había pagado rentas de arrendamiento por la casa que habita y que ignoraba la persona a quien le hizo esa cancelación, y que él mismo ha pagado rentas "a una persona que vive al lado de mi casa, cuyo nombre ignoro";

7.º) Que con las probanzas analizadas en los fundamentos precedentes, ha quedado suficientemente establecido que el demandado habita en la casa de calle Maipú 1159, en calidad de arrendatario, lo que ha reconocido en su primera presentación, y queda sólo por establecer si con esos medios probatorios puede darse por acreditado que el arrendador del demandado es el actor o un tercero;

8.º) Que, como ya se ha dejado expuesto, la prueba testimonial ha sido insuficiente para dar por acreditado el contrato de arrendamiento, mayormente si se recuerda que el artículo 1708 del Código Civil no admite prueba de testigos respecto de una obligación que haya debido consignarse por escrito, entre las cuales se encuentra aquélla que emana de los actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos pesos —artículo 1709 inciso 2.º del Código Civil—, como es la de que se trata en este proceso, desde que según el actor la renta mensual del contrato que lo uniría con el demandado es de cuatro mil pesos mensuales;

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

9.º) Que la limitación a la admisibilidad de la prueba que esos preceptos señalan dice relación con la testimonial, de tal manera que otras probanzas son admitidas, aunque se trate con ellas de dar por establecidos negocios jurídicos que contengan la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos pesos, siempre que el documento en que deberían constar se exija por vía de prueba y no como solemnidad del acto o contrato. Y siendo el arrendamiento un contrato consensual, es natural y obvio que puede por otros medios de prueba darse por establecido el dicho convenio, aunque la renta sea superior a doscientos pesos por cada período de pago;

10.º) Que en el recordado escrito de fojas 7 ha señalado Olate Cea como su arrendadora a doña Rosa Gutiérrez viuda de Ferrada, por lo que resulta extraño que al contestar a una de las preguntas formuladas por el tribunal en la recordada diligencia de fojas 19, haya podido ignorar el nombre de la persona que le ha dado en arrendamiento la casa que habita, especialmente cuando el demandado sostiene habitar en ella desde el año 1951. Extraño es, también, que ante la posición en que se ha colocado en esta litis haya podido, no obstante, reconocer en la misma diligencia citada, que el actor le ha pedido la casa "más o menos en Enero de 1957", para los fines que se señalaron en el cuestionario de fojas 15, es decir, para demoler la casa en que el demandado vive como arrendatario;

11.º) Que este tribunal da por establecidos, con la prueba rendida y para los fines que se indicarán más adelante, los siguientes hechos ya indicados en los fundamentos precedentes: a) que el demandado habita la casa de calle Maipú N.º 1159, en calidad de arrendatario; b) que el actor le ha pedido la casa que habita para demolerla y construir otra en ese mismo sitio, para lo cual tiene la debida autorización, y c) que la propiedad aparece enrolada en la comuna de esta ciudad a nombre del demandante;

12.º) Que los hechos anteriormente señalados son de tal naturaleza, que forzosamente hacen llegar a la conclusión, con los suficientes caracteres de gravedad y precisión, que el demandado habita la casa de calle Maipú 1159 en calidad de arrendatario del demandante y no de otra persona, cuyo nombre ni siquiera ha podido recordar, no obstante ha-

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

berlo señalado en el escrito de fojas 7;

13.º) Que para dar por probada la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, el tribunal ha deducido de esos hechos una presunción judicial con los caracteres ya señalados, atento a lo establecido en los artículos 1712 del Código Civil y 426 del de Procedimiento Civil, que hace plena prueba;

14.º) Que, establecida la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, es necesario considerar, en segundo término, si el actor ha tenido motivos legales para notificar de desahucio al arrendatario Olate Cea. En este orden de ideas cabe expresar que el demandado se ha limitado tan sólo a negar la existencia del contrato que lo liga con el actor, sin poner en duda que Sáez necesita la casa para los fines indicados en el escrito de fojas 5; fines que, por lo demás, se encuentran suficientemente acreditados con el mérito del instrumento público de fojas 1 y la testimonial de fojas 10 y 11, pues los tres testigos presentados por el demandante, dando suficiente razón de sus dichos, han depuesto que el actor necesita la casa para demolerla y edificar otra en su reemplazo;

15.º) Que debe concluirse que el demandante ha podido asilarse, para la procedencia de su demanda, en la disposición contenida en el artículo 14 inciso 3.º de la Ley 11.622, que presume de derecho el motivo plausible para desahuciar un contrato de arrendamiento cuando el arrendador necesita el inmueble para demolerlo y construir otro en su reemplazo, o bien para repararlo o introducirle mejoras necesarias o útiles, cuyo es el caso de autos. Y conviene agregar, para la adecuada resolución del asunto, que si bien Sáez no ha citado esa disposición como el fundamento legal de la demanda, lo cierto es que el tribunal tiene que darle cabida a tal precepto, atentos los hechos expuestos por el actor en su presentación de fojas 5 y la prueba rendida, mayormente si se recuerda, aunque sumariamente, que el tribunal, al que se le supone por razón de su cargo perfecto conocimiento del Derecho, puede y debe suplir ex-oficio la errónea o imperfecta interpretación del Derecho;

16.º) Que el demandado, en la presentación de fojas 7, ha solicitado subsidiariamente, se le dé un plazo de diez meses para restituir el inmueble, pues afirma que lo habita desde el año 1951; hecho que ha sido implícitamente

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

reconocido por el demandante en el comparendo de fojas 10, al ofrecerle a su colitigante, para acortar el plazo de restitución, un mes de renta por cada año que el demandado ha ocupado la casa como arrendatario; y

17.º) Que la noticia anticipada de la intención del demandante de ponerle término al contrato, que tal es lo que constituye el desahucio según el artículo 1951 del Código Civil, le fue notificada al demandado el 10 de Mayo de 1957 —fojas 6 vuelta—, de donde se extrae la conclusión de que a la fecha se ha cumplido con exceso el plazo máximo que le da la ley al arrendatario para restituir el inmueble arrendado —artículo 12 inciso 2.º de la Ley 11.622—, de suerte que, por la fuerza de las circunstancias, procede acoger la petición subsidiaria del demandado.

Por estas consideraciones y teniendo presente, también, lo establecido en los artículos 144, 159 N.º 2.º, 170 inciso final, 208 y 384 N.º 2 del Código de Procedimiento Civil y 15 de la Ley 11.622, se revoca la sentencia apelada de fecha catorce de Octubre último, escrita a fojas 21 y siguientes, y se declara:

1.º—Que ha lugar a la demanda de fojas 5 y, por consiguiente, el demandado deberá restituir el inmueble arrendado al demandante;

2.º—Que la restitución la hará el demandado después de transcurridos 10 meses, contados desde la notificación de la demanda de fojas 5, esto es, desde el 10 de Mayo de 1957, dándose así lugar a la petición subsidiaria del demandado, formulada a fojas 7;

3.º—Que el demandante pagará al demandado, para el caso de que el primero no haya iniciado, dentro de seis meses, contados desde la restitución del inmueble, las obras señaladas en la demanda de fojas 5, una indemnización de cuarenta y ocho mil pesos ($ 48.000.—); y

4.º—Que no se condena en costas al demandado, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Publíquese.

Anótese y devuélvase.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Artículo: Corte de Apelaciones de Concepción. 6. Desahucio (Apelación de la sentencia definitiva)
Revista: Nº104, año XXVI (Abr-Jun, 1958)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

Redacción del Abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente.

Rolando Peña L. — Isidoro Vásquez H. — Ramón Domínguez Benavente.

Pronunciada por los señores Ministros en propiedad de la Ilustrísima Corte, don Rolando Peña López y don Isidoro Vásquez Hernández y Abogado integrante, don Ramón Domínguez Benavente. — Abraham Solís Guiñez, Secretario.