

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXVIII — ENERO - MARZO DE 1960 — N.º 111

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

Quintiliano Monsalve Jara

ABOGADO

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)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

PURA PALET VIUDA DE CLARAMUNT
CON SOCIEDAD MINGO HERMANOS

DESAHUCIO (Arrendamiento)

Apelación de la sentencia definitiva

Quintiliano Monsalve
ABOGADO

ARRENDAMIENTO — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — PLAZO DEL ARRIENDO — ARRIENDO POR PLAZO INDETERMINADO — ARRIENDO POR PLAZO FIJO — RENTA — RENTA MENSUAL — SUELDO VITAL — ARRENDATARIO — DEMANDADO — JUICIO DE DESAHUCIO — OPOSICION AL DESAHUCIO — DEMANDANTE — ARRENDADOR — MOTIVOS PLAUSIBLES — CONTIENDA ENTRE PARTES — COMPARENDO — COMPARENDO DE ESTILO — MEDIOS DE PRUEBA — ALEGACIONES DE LAS PARTES — RESTITUCION — JUICIO DE RESTITUCION — COSA ARRENDADA — CAUSALES DE TERMINACION DEL ARRIENDO — EXPIRACION DEL PLAZO — EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR — PLAZO DE LA RESTITUCION — NOTIFICACION DE DESAHUCIO.

DOCTRINA.—Tratándose de un contrato de arrendamiento de plazo fijo superior a un año y con una renta mensual que excede a un tercio del sueldo vital, si el arrendatario demandado desea oponerse al desahucio fundado en que el arrendador carece de motivos plausibles para desahuciarlo, puede hacerlo siempre que se encuentre en la condición prevista en el inciso primero del artículo 14 de la Ley 11.622 sobre arriendos, es decir, que en virtud

de su oposición se provoque una contienda entre las partes, lo que sólo puede acontecer en el comparendo de estilo a que se refiere el artículo 589 del Código de Procedimiento Civil, comparendo al que deben concurrir las partes con sus medios de prueba y formular allí las alegaciones correspondientes.

Si bien es cierto que, de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del artículo 12 de la Ley N.º 11.622, en los juicios en

que se pide la restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo del arriendo o por extinción de los derechos del arrendador, la restitución no podrá efectuarse antes de que transcurran los plazos de tres o seis meses a que se refiere el inciso primero del mismo artículo, más los aumentos que procedan, no lo es menos que el inciso final de dicho artículo 12 expresa categóricamente que ello no se aplicará en los contratos de plazo fijo superior a un año, siempre que el arrendador o subarrendador haya notificado al arrendatario o subarrendatario, con tres meses de anticipación a la fecha de la expiración del contrato, su voluntad de ponerle término, de lo cual se desprende que los contratos de arrendamiento de plazo fijo superior a un año tienen un trato diferente a los contratos de plazo indeterminado y a los contratos de plazo fijo de un año o inferior a un año.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, quince de Octubre de mil novecientos cincuenta y ocho.

Vistos:

A fojas 2 doña Pura Palet viuda de Claramunt, labores de casa, de este domicilio, calle Barros Arana N.º 651, dice:

Que tiene dado en arrendamiento a la Sociedad Mingo Hnos., el local de su propiedad, ubicado en esta ciudad, calle Barros Arana N.º 653, por la renta de ciento veinte mil pesos mensuales.

Que como desea poner término a dicho arrendamiento, porque va a ocupar el local ella personalmente, donde instalará un negocio de Confitería, viene en solicitar se le notifique de desahucio a los representantes de la sociedad Mingo Hermanos, señor Luis Mingo Bilbao, comerciante, domiciliado en Santiago, calle Huérfanos N.º 996 o a don Cipriano Mingo, comerciante, del mismo domicilio, a objeto de que le restituyan el local arrendado, en el plazo que el Juzgado determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, a su costa.

A fojas 45 la parte demandante ratifica el desahucio y solicita fallo.

Se trajeron los autos para resolver.

DESAHUCIO

93

Considerando:

1.º) Que doña Pura Palet viuda de Claramunt, solicita se notifique de desahucio a la Sociedad Mingo Hermanos, representada por su socio administrador don Luis Mingo Bilbao, a fin de que se le haga dejación del local de su propiedad, que le arrienda en calle Barros Arana N.º 653, por la suma de ciento veinte mil pesos (\$ 120.000) mensuales, por necesitarlo para ocuparlo personalmente, en la instalación de un negocio de confitería;

2.º) Que notificada legalmente la parte demandada, no se opuso al desahucio en el plazo legal;

3.º) Que, de consiguiente, no habiendo hecho uso la parte demandada del derecho que le concede el artículo 14 inciso 1.º de la Ley N.º 11.622, procede acoger la demanda;

4.º) Que, de acuerdo con el instrumento público que rola a fojas 39, el contrato de arriendo empezó a regir desde el primero de Marzo de mil novecientos cuarenta y ocho, por lo que conforme a lo dispuesto en el artículo 12 de la ley ya citada, le corresponde el máximo de desahucio, esto es,

un año contado desde la notificación de la demanda;

5.º) Que se regula la indemnización que debe pagarle la demandante a la demandada, si no ocupare la propiedad arrendada, dentro de los seis meses siguientes, contados desde su restitución, en la suma equivalente a cinco mensualidades.

Y visto lo dispuesto en los artículos 14, 15 de la Ley N.º 11.622 y 144 y 588 del Código de Procedimiento Civil, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sobre el inmueble individualizado en la demanda, debiendo hacer la restitución de él, el treinta y uno de Julio de mil novecientos cincuenta y nueve, con costas.

Se regula en la suma de seiscientos mil pesos la indemnización que deberá pagar la demandante a la firma demandada, para el caso señalado en el considerando quinto.

Anótese y reemplácese el papel antes de notificar.

T. Chávez Ch.

Pronunciada por el señor Juez titular del Segundo Juzgado de

Letras, don Tomás Chávez Chávez. — Carlos Luengo Contreras, Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, cuatro de Agosto de mil novecientos cincuenta y nueve.

Vistos y teniendo además presente:

1.º) Que, como se deja sentado en el considerando segundo de la sentencia enalzada, la parte demandada, que fue legalmente emplazada, no dedujo oposición al desahucio en la oportunidad legal correspondiente, limitándose a hacer sus alegaciones en el escrito de téngase presente que rola a fojas 41 en las que pide el rechazo de la demanda basada, principalmente, en que el contrato de arrendamiento no es verbal, sino de plazo fijo, el que se habría prorrogado en la forma pactada en la cláusula quinta del referido contrato, en virtud de haber manifestado la arrendadora su voluntad de perseverar en él, dentro del plazo señalado en la mencionada cláusula quinta;

2.º) Que, según consta de la escritura que corre a fojas 39 de estos autos, entre la demandante

y la sociedad demandada se celebró un contrato de arrendamiento referente a la propiedad de que es dueña la primera, y ubicada en esta ciudad calle Barros Arana N.º 653, por el plazo de ocho años a contar del primero de Marzo de mil novecientos cuarenta y ocho y que, en consecuencia, terminaría el primero de Marzo de mil novecientos cincuenta y seis y por la renta fijada en la cláusula segunda de dicho contrato. De consiguiente, se trata de un contrato de arrendamiento de plazo fijo superior a un año, y con una renta mensual que excedía y excede a un tercio del sueldo vital;

3.º) Que, en tal situación, si la parte demandada, arrendataria de la mencionada propiedad, deseaba oponerse al desahucio fundada en que el arrendador carecía de motivos plausibles para desahuciarla, pudo hacerlo siempre que hubiese estado en la condición prevista en el inciso 1.º del artículo 14 de la Ley N.º 11.622 sobre arriendos, es decir, que en virtud de su oposición se hubiere provocado una contienda entre las partes, lo que sólo pudo acontecer en el comparendo de estilo a que se refiere el artículo 589 del Código de Procedimiento Civil, al que deben concurrir las

DESAHUCIO

95

partes con sus medios de prueba y formular allí las alegaciones correspondientes, pero la demandada no opuso, en la oportunidad procesal, la excepción de abuso del derecho por parte de la arrendadora;

4.º) Que debe tenerse también presente, que si bien de conformidad con lo que dispone el inciso quinto del artículo 12 de la Ley 11.622, en los juicios sobre desahucio en los que se pide la restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo del arriendo o por extinción de los derechos del arrendador, la restitución no podrá efectuarse antes de que transcurran los plazos de tres o de seis meses a que se refiere el inciso primero del mismo artículo, más los aumentos que procedan, el inciso final del dicho artículo 12 expresa categóricamente "que no se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior en los contratos de plazo fijo superior a un año, siempre que el arrendador o subarrendador haya notificado al arrendatario ó subarrendatario, con tres meses de anticipación a la fecha de la expiración del contrato su voluntad de ponerle término". De lo dispuesto por este último inciso del artículo 12 de la ley de arriendos, se deduce, que los contratos de

arrendamiento de plazo fijo superior a un año, como es el de autos, tienen un trato diferente a los contratos de plazo indeterminados y a los contratos de plazo fijo de un año o inferior al año;

5.º) Que de la copia de la carta remitida por doña Pura Palet a la sociedad Mingo Hermanos, que rola a fojas 63, y con certificación del Ministro de Fe, Notario don José Mateo Silva, consta que ésta fue entregada con fecha veintinueve de Febrero de mil novecientos cincuenta y cinco, y que en ella se le hacía saber a la sociedad arrendataria, que la arrendadora deseaba ponerle término al contrato de arrendamiento pactado, y como el contrato vencía el primero de Marzo de mil novecientos cincuenta y seis, debe concluirse, que el aviso se dio con tres meses de anticipación a la fecha de la expiración del contrato, por lo que no habría estado obligado a motivar desahucio;

6.º) Que la parte demandada, a su vez, y fundada en el contexto de la cláusula quinta del recordado contrato de arrendamiento que dice textualmente: "Si con seis meses de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo de ocho años previsto en la cláusula pre-

cedente, la sociedad manifestare su deseo de seguir el arrendamiento, el presente contrato se prorrogará por un nuevo plazo de cinco años, pero debiendo en ese momento, ajustarse entre las partes el monto o valor de la renta que se pagará durante el nuevo plazo de arrendamiento", sostiene que por el hecho de haber dado ella a la arrendadora el aviso en el sentido de perseverar en el contrato, y habiéndolo hecho antes del plazo de seis meses fijado en la referida cláusula, la prórroga de él se produjo desde ese mismo instante, puesto que el reajuste de las rentas no era condición de esa prórroga sino que una obligación completamente independiente;

7.º) Que aunque consta de la copia de la carta enviada por Mingo Hermanos a la demandante que corre a fojas 56, que éstos le manifestaron a su arrendadora la voluntad de prorrogar el contrato por cinco años más, pidiéndole les indicara la oportunidad para reajustar las rentas que regirían durante el nuevo plazo, carta que según la certificación del Ministro de Fe fue entregada en la casa de la destinataria el veintiséis de Agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, esto es, con más de seis meses de anticipación

al término del contrato, la verdad es que no puede, por ese sólo hecho, entenderse automáticamente prorrogado el mencionado contrato;

8.º) Que, en efecto, interpretando la aludida cláusula quinta de acuerdo con la intención que tuvieron las partes al consignarla en el contrato, debe llegarse a la conclusión de que la prórroga de él una vez manifestada por la parte arrendataria su deseo de perseverar en el arriendo, quedaba condicionada a la circunstancia de llegar a un acuerdo entre las partes "en ese momento", o sea, cuando hubiere manifestado el arrendatario su voluntad de seguir arrendando, respecto de las rentas que debían pagarse durante el nuevo plazo. De otro lado, dándole ese sentido, es la única forma en que la cláusula referida pueda producir algún efecto, pues interpretándola en la forma que lo hace la demandada, no sería capaz de producir efecto alguno, razón por la que no puede aceptarse la alegación hecha en tal sentido por la demandada en los escritos de téngase presente de fojas 41 y 90;

9.º) Que la parte demandante ha acompañado a esta instancia los siguientes documentos: a) el

DESAHUCIO

97

de fojas 63 que es la copia de la carta enviada por ella a la arrendataria en la que le hacía presente que deseaba ponerle término al contrato; b) el de fojas 85 que es copia de una escritura que se habría mandado a extender ante el Notario Silva con el certificado de haber quedado sin efecto por no haberla firmado las partes; y c) el de fojas 87 que es una carta dirigida a la demandante por uno de los subarrendatarios de Mingo Hermanos, en la que hace presente que dejó de ser subarrendatario de éstos, desde el mes de Marzo de mil novecientos cincuenta y seis;

10.º) Que estos dos últimos documentos fueron objetados por la parte demandada dentro del plazo de citación, el primero porque él fue solicitado por la demandante con el fin de reajustar las rentas de arrendamiento y porque en ningún caso, él importa un reconocimiento suyo de la caducidad del primitivo contrato; y el segundo, por no tener mérito probatorio en virtud de emanar de una tercera persona que no ha declarado como testigo en la causa;

11.º) Que los referidos documentos no han sido considerados en el presente fallo, y de consi-

guiente, no han jugado ningún rol que pudiera servir para analizar la objeción a ellos formulada;

12.º) Que la demandada ha acompañado también a esta instancia los documentos que rolan a fojas 56, 57 y 89. El primero de ellos es la carta que dirigió la firma Mingo Hermanos a doña Pura Palet, en la que hacía presente su intención de perseverar en el contrato de arrendamiento; el segundo un certificado del Banco Español Chile en el que consta la fecha y la cantidad de los cheques girados por esta firma a favor de la señora Palet, y el tercero, un certificado de avalúo y de renta máxima de la propiedad arrendada, otorgado por Impuestos Internos;

13.º) Que con excepción de las cartas que corren agregadas a fojas 56 y 63, acompañadas por las partes y que se han analizado en los fundamentos respectivos de este fallo, los otros documentos, en nada alteran ni modifican las conclusiones a que se llega en la presente sentencia;

14.º) Que la prueba confesional producida por la parte demandada y consistente en la absolución de posiciones realizadas por

la actora y de que da constancia el acta de fojas 81, tampoco tiene influencia para modificar lo que se deja resuelto en este fallo.

Por estas consideraciones y visto también lo que disponen los artículos 1560 y 1562 del Código Civil y 348 y 589 del de Procedimiento Civil, se declara:

1.º—Que no ha lugar a la objeción de documentos formulada por la parte demandada; y

2.º) Que se confirma, con costas del recurso, la sentencia apelada de quince de Octubre del año pasado, escrita a fojas 47.

No firma el Ministro señor Vásquez, no obstante haber intervenido en la vista de la causa y acuerdo del fallo, por haberse a-

cogido a jubilación desde el primero del presente mes y estar ausente.

Anótese y devuélvase.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del Ministro señor Parra.

Pedro Parra Nova — Héctor Roncagliolo D.

Pronunciada por los señores Presidente de la Ilustrísima Corte, don Isidoro Vásquez Hernández y Ministros titulares, don Pedro Parra Nova y don Héctor Roncagliolo Dosque. — Edilio Romero Gutiérrez, Secretario subrogante.