

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXIX — OCTUBRE - DICIEMBRE DE 1961 — Nº 118

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

DIRECTOR SUPLENTE: CARLOS PECCHI CROCE

CONSEJO CONSULTIVO:

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

★ ★ ★

★ ★ ★

IMPRENTA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION — (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

IRENE BLASCO Vda. de MARTINEZ
CON FRANCISCO ZAPATA S.
JUICIO DE DESAHUCIO

Apelación de sentencia definitiva.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — MANDATO — PAGO DE RENTAS —
ATRASO REITERADO — MOTIVO PLAUSIBLE — CONSIGNACION — INSTRU-
MENTO PUBLICO — TESTIGOS — CERTIFICADO — FINALIDAD SOCIAL —
APRECIACION PRUEBA EN CONCIENCIA — PLAZO DE DESAHUCIO

DOCTRINA.— En aquellos casos en que no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se designa la cosa arrendada o por la costumbre, la forma de hacer cesar el contrato de arrendamiento es mediante el desahucio dado por la vía judicial. Para que prospere la acción correspondiente, el actor tiene la obligación de acreditar la existencia de un motivo plausible para desahuciar.

Existen causales en que el motivo plausible se presume de derecho, como ocurre en las situaciones previstas en el artículo 14 de la Ley 11 622. Sin que le favorezca la presunción indicada, constituye también motivo plausible el hecho de que el arrendatario que se obligó a pagar la renta convenida mes a mes, se atrase reiteradamente en su pa-

go, reaccionando sólo ante el cobro judicial de ellas. El hecho de no estar al día en el pago de las rentas al ser notificado de la demanda interpuesta en su contra, y consignar con posterioridad en el juicio mismo, significa de parte del arrendatario reconocer su incumplimiento de pagar mes a mes la renta convenida.

Mal puede sostenerse por el demandado, que la mora en cumplir lo pactado se deba a la negativa del arrendador a recibirle las rentas devengadas, pues si su intención es la de dar cumplimiento a lo convenido, podría haber logrado su propósito por los otros medios que la ley le franquea, ya sea pagando por consignación o depositando el valor adeudado en la Superintendencia de Abastecimientos y Precios.

Por consiguiente, constituye motivo plausible para desahuciar si el arrendatario no da fiel y oportuno cumplimiento a la principal obligación que contrae al celebrar el contrato de arrendamiento, de pagar mes a mes las rentas convenidas, dejando pasar períodos prolongados, sin cancelarlas, haciéndolo sólo cuando se entabla en su contra una acción judicial.

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

Concepción, veintiocho de marzo de mil novecientos sesenta.

Vistos:

Doña Irene Blasco vda. de Martínez, rentista, domiciliada en la Diagonal Pedro Aguirre Cerda 1156, primer piso, por sí y en representación de las personas señaladas en la escritura que acompaña, demanda a fs. 21 en juicio de desahucio a Francisco Zapata S., comerciante, domiciliado en Barros Arana 729/49, Departamento K, a quien arrienda dicha propiedad por la renta de catorce mil pesos. El contrato de arriendo es para ella completamente desventajoso, porque el arrendatario incurre en repetidos atrasos para pagar las rentas, debiendo las que van desde el mes de enero a abril últimos del año pasado. Pide se le notifique el desahucio y se le condene a la restitución del inmueble en el lapso que corresponde.

Al libelo acompaña los siguientes documentos: certificado

de avalúo de la propiedad, escritura de adjudicación de los bienes de don Nicasio Martínez a sus herederos; escrituras de poder de fs. 17 y 19 en que los herederos dan mandato a la actora judicial y extrajudicial.

Por el escrito de fs. 24 don Francisco Zapata Silva, el demandado, se opone al desahucio argumentando que la actora carece de motivos plausibles para desahuciarlo y le causaría un daño enorme la aceptación de la demanda por la imposibilidad que existe de encontrar departamentos; por otra parte, ha cumplido fielmente con sus obligaciones como arrendatario y no puede reprochársele conducta inconveniente, siendo falso que no haya pagado la renta de arriendo y, por el contrario, es la demandante quien se niega a otorgarle recibos de arriendo y a aceptar el pago de las mensualidades. Pide se le tenga por opuesto al desahucio y se le rechace con expresa condenación en costas; en subsidio, para el caso de acogerse la demanda, se le conceda el desahucio de un año. Acompaña boleta por la suma de cien mil pesos correspondiente a los meses de enero a mayo de 1959.

Por el escrito de fs. 28 el demandante objeta la consignación por estimarla insuficiente y pide se reitere el oficio a Impuestos Internos para que determine cuál es la verdadera renta que debe cobrarse por el

departamento, petición, esta última, que es acogida.

Por el escrito de fs. 29 el actor pide se notifique a la contraria en la forma especial del art. 44 del Código de Procedimiento Civil por no haber podido ser habido en su morada. Rendida la información sumaria de fs. 30, se practicó esa forma de notificación.

Por el escrito de fs. 32 el demandado se opuso al desahucio por las razones ya analizadas y consignó las rentas de los meses de junio y julio del año 1959; a fs. 30, consigna la del mes de agosto. En la foja siguiente presenta lista de testigos y a fs. 36, la adiciona.

El comparendo se lleva a efecto según acta de fs. 39 con la asistencia de ambas partes, quienes ratifican sus respectivos escritos, agregando el actor que no debe admitirse la oposición del demandado, porque no concurren a su favor los requisitos legales, ya que no se encuentra al día en el pago de las rentas de arriendo; el demandado agrega que la contraria no ha alegado ningún motivo plausible para desahuciar y el señalado en la demanda no es constitutivo de alguno. Se rindió por el demandado la prueba testimonial que rola en los autos.

Se ordenó traer a la vista los autos civiles roles 11.484 y 41.944.

El demandado pidió por la solicitud de fs. 43 se tuviera por

hecha la consignación, petición que fue acogida a fs. 44. Por las solicitudes de fs. 46, 48 y 50, el demandado consignó las rentas de arriendo correspondiente a los meses de octubre a febrero últimos, que se tuvieron por hechas.

Se tuvieron por acompañados con conocimiento de las partes los expedientes ordenados traer a la vista.

Se trajeron los autos para fallar.

CONSIDERANDO:

1º—Que si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las partes podrá hacerlo cesar, sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente;

2º—Que, además, es necesario para que prospere esta acción, que se acredite la existencia de un motivo plausible para desahuciarlo, en otras palabras, que ha existido necesidad, utilidad o conveniencia para el desahucio, prueba que era tanto más necesaria cuanto que, en este caso, no se alegó por la actora una causal en que el motivo plausible se presume de derecho, esto es, que necesitara el departamento para ocuparlo personalmente, su cónyuge o sus parientes por consanguinidad o afinidad, o que lo requiriera para demolerlo o introducirle mejoras necesarias y útiles;

3º— Que el motivo plausible alegado implícitamente por la demandante, ya que no se refiere expresamente a esa terminología, consiste en que el demandado se atrasa reiteradamente en el pago de las rentas de arriendo, lo que hace que este contrato sea totalmente desventajoso e inconveniente para ella; y como por otra parte esa causal dice relación con una exigencia legal que el arrendatario debe cumplir para poder oponerse útilmente al desahucio, será necesario analizarla en forma primordial;

4º— Que de las boletas de consignación agregadas a fs. 23 y 31, la primera de ellas correspondiente a cinco meses de arriendo y la otra a dos meses, se desprende que el demandado al momento de oponerse al desahucio estaba al día en el pago de las rentas de arriendo, y al mismo tiempo, que estas no se pagaron mes a mes como lo exigía el contrato verbal, vale decir, que la razón que arguye la actora estaría acreditada con el sólo mérito de estas consignaciones, pero el problema que se suscita es si este atraso en el pago de las rentas constituye o no un motivo plausible para desahuciar, cuando, en este caso, el legislador señala una acción especial que también trae consigo la terminación del contrato de arriendo, cual es la de convenciones de pago;

5º— Que dadas las finalidades que ha perseguido el legislador al introducir las refor-

mas ya conocidas en materia de arriendo, cuyo elevado espíritu de justicia social no puede desconocerse, que no han sido otras que solucionar el déficit habitacional que vive el país estableciendo un derecho titular o protector de los arrendatarios, al crear normas estrictas y rigurosas para la procedencia y prueba de las acciones de desahucio y terminación del contrato de arriendo, procede concluir lógicamente que el atraso reiterado en el pago de las rentas de arriendo no es ni puede constituir un motivo plausible para desahuciar, porque la ley señala un procedimiento especial para este caso concreto, sobradamente conocido, cuya no aplicación por la actora carece completamente de justificación, y porque aún, en ese caso, el demandado tiene el derecho de enervar la acción deducida pagando oportunamente, en el comparendo de estilo o dentro de un plazo que no bajará de treinta días, las rentas adeudadas; y ello significa que si esta causal puede paralizarse con el simple hecho del pago, no tiene la gravedad y trascendencia de los motivos plausibles que una vez acreditados por el arrendador, no admiten ninguna solución ni dan al arrendatario algún derecho optativo que hagan inoperante la causal aducida;

6º— Que la actora rindió la siguiente prueba instrumental, a saber: a) Certificado de avalúo de la propiedad arrendada, que fue desglosado y que acompañó

en obediencia a lo preceptuado en el artículo 3º de la Ley 9.910; b) Escritura de adjudicación de los bienes de Nicasio Martínez a sus sucesores, entre otros, la actora y personas a quienes representa, que se agregó para acreditar que son los actuales dueños del departamento cuyo desahucio se ha solicitado; c) Escrituras de mandato general judicial y extrajudicial de fs. 17 y 19 que los restantes dueños del inmueble confirieron a la demandante y comprueba su personería para entablar la acción por sí y como representante de los otros; d) Certificado de Impuestos Internos de avalúo y renta máxima del departamento, agregado a fs. 38, del cual se desprende que la renta máxima que debió pagarse por la propiedad es de \$ 19.108;

7º— Que los documentos referidos en el motivo anterior, no objetados por la contraria, por tratarse de instrumentos públicos, hacen plena prueba en cuanto al hecho de haberse otorgado y a su fecha y a la verdad de las declaraciones que en ellos se contienen, pero en este punto, sólo respecto de los interesados.

8º— Que con respecto al certificado de Impuestos Internos procede hacer un análisis especial motivado por la alegación del demandante contenida en el primer otrosí, del escrito de fs. 28, en que objetó la consignación de las rentas adeudadas por insuficiente, razonamiento sobre el cual insistió en

el comparendo de estilo, que es el siguiente: no se trata en este caso de un juicio de regulación de rentas de arriendo en que dicho documento sería de gran fuerza probatoria, sino que de un simple desahucio en el que no se encuentra, —ni puede encontrarse por la naturaleza de la acción—, contenida que la renta pactada es insuficiente; por otra parte, si bien existe prohibición absoluta, sancionada con la nulidad, de que se pacten rentas de arriendo superiores al máximo que la ley permite estipular, no existe, por el contrario, obstáculo para que las partes, haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad parten rentas inferiores a la legal, ya que en el campo del derecho privado puede hacerse todo lo que la ley no prohíbe.

En este caso las partes pactaron una renta de \$ 14.650 mensuales al celebrar el contrato verbal de arriendo, hecho que reconoce expresamente la actora en el libelo de fs. 21, y tal reconocimiento explícito hace redundante e innecesario cualquier otro razonamiento, que sería especioso;

9º— Que la actora pidió traer a la vista el expediente rol 41.946 seguido por ella contra el demandado en el Primer Juzgado de Letras, que es un juicio de reconvenciones de pago actualmente en tramitación, en que aún no se ha celebrado el comparendo de estilo, decretado el 2 de enero del año último. Dichos autos sólo accredi-

tarían que el demandado ha estado en mora en el pago de las rentas de arriendo, pero tal hecho no constituye, como ya se dijo, motivo plausible para desahuciar;

10º—Que el demandado, además de las consignaciones de que ya se hizo referencia, acompañó las boletas de fs. 33, 37, 45, 37 y 49 por las que consignó a la orden del Tribunal las rentas de arriendo correspondientes a las diversas mensualidades que se han ido devengando en el juicio, que comprobaría solamente su celo en estar al día en el cumplimiento de esta obligación contractual;

11º—Que esa parte rindió la prueba testimonial que se lee a fs. 39 vta., en la que declararon los testigos Alejandro Vila Labra, Raúl Contreras Torres y Alfonso Podlech Michaud, quienes están contestes en afirmar que el demandado ocupa el departamento desde hace trece años, desde 1946 dice uno, y que el desahucio le produciría un gran perjuicio por el déficit de habitaciones que existe en Concepción. Sólo el segundo testigo se refiere a la circunstancia de que la arrendadora se ha negado a recibir la renta de arriendo al demandado, hecho que resulta no probado por tratarse de un testigo singular;

12º—Que la demandada pidió se trajeran a la vista los expedientes roles 11.484 y 41.944 del Tercer y Primer Juzgado de Letras, respectivamente, pero

ellos no tienen ninguna influencia en la litis, porque se trata de causas sobre desahucio que la actora siguió contra su arrendatario, que están paralizadas y abandonadas, en las que ni siquiera se ha podido celebrar el comparendo de rigor.

POR TODAS ESTAS CONSIDERACIONES Y DE ACUERDO, además, con lo dispuesto en los artículos 1698, 1700, 1915, 1916, 1951, del Código Civil, 12 y 14 de la Ley 11.622, 144, 160, 161, inciso 1º, 170, 342, 346, 384, Nº 2º, 588, 593 y 594, del Código de Procedimiento Civil, se declara:

a) Que se desecha en todas sus partes la demanda de desahucio deducida a fs. 21 por doña Irene Blasco vda. de Martínez y las personas que represente, en contra del demandado don Francisco Zapata S.;

b) Que se acoge la oposición al desahucio formulada por el referido demandado en lo principal del escrito de fs. 32, que reprodujo el que rola a fs. 24, y se declara que los demandantes carecen de motivos plausibles para desahuciar, y

c) Se condena a los actores al pago de las costas del juicio.

Anótese y notifíquese, previo reemplazo del papel y pago del impuesto en el Registro. Devuélvanse los expedientes ordenados traer a la vista.

JUICIO DE DESAHUCIO

121

Pronunciada por don Humberto Sepúlveda Titus, Juez Titular del Tercer Juzgado de Letras.— Jorge Poblete Ortiz, Secretario Subrogante.

SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA

Concepción, veintiuno de marzo de mil novecientos sesenta y dos.

Vistos:

Eliminando los motivos 4º, 5º, 9º y 10º de la sentencia en alzada; reproduciendo, en lo demás, el referido fallo y teniendo, también, presente:

1) Que tal como se expresa en el considerando tercero de la sentencia en estudio, la actora ha alegado como motivo plausible para desahuciar al arrendatario don Francisco Zapata, la circunstancia de que se atrasa reiteradamente en el pago de las rentas de arrendamiento pactadas;

2º) Que, en consecuencia, el problema en discusión queda circunscrito al hecho de si se encuentra comprobado en autos que el arrendatario incurre en reiterados incumplimientos en pagar la renta convenida y si ello constituye motivo plausible para poner fin al contrato celebrado entre las partes;

3º) Que la presente demanda fue notificada a Zapata con fecha 27 de abril de 1959, y en ella se expresa que el arrendatario adeudaba los meses de enero a abril de dicho año y se agrega que anterior-

mente ha dejado pasar largos períodos sin pagar las rentas respectivas, reaccionando sólo ante el cobro judicial de ellas;

4º) Que el demandado en el primer otrosí de su escrito de fs. 24, consignó las rentas correspondientes a los meses de enero a mayo de 1959, con lo que reconoció la efectividad de lo aseverado por la actora de que se encontraba en mora de cumplir lo pactado, no siendo óbice para llegar a esta conclusión, el hecho de que se hubiere anulado la notificación a que se refiere el considerando tercero de este fallo y practicada una nueva notificación con fecha 13 de julio del mismo año, porque su obligación era pagar mes a mes la renta convenida;

5º) Que si bien con posterioridad consignó a la orden del Tribunal el valor de los arriendos según consta de las boletas que corren a fs. 31, 33, 37, 45, 47, 49, 55 y 57, no es menos cierto que no lo hizo mes a mes como estaba obligado, sino que incluso, falta el mes de junio de 1960 y sólo depositó la renta hasta julio del mismo año, sin que hubiere constancia en autos que desde el mes de agosto de 1960 hasta ahora hubiere pagado el arriendo a la actora;

6º) Que de la causa civil Nº 41.946, seguida entre las mismas partes, iniciada el 16 de diciembre de 1958, consta, asimismo, que Zapata estaba impago de las rentas correspondientes a los años 1957 y 1958,

las que pagó después de notificada la demanda mediante la boleta de consignación que rola a fs. 22, según consta del certificado de desglose estampado en la hoja de reemplazo;

7º) Que de lo expuesto en los considerandos anteriores se comprueba que el arrendatario señor Zapata no cumplió su obligación de pagar la renta pactada, mes a mes, dejando pasar períodos prolongados, sin cancelarlas, haciéndolo sólo cuando se entablaba en su contra una acción judicial;

8º) Que la excusa con que excepciona el demandado tanto en el escrito de fs. 24, como en el comparendo que corre a fs. 39, de que no podía cancelar las rentas por ignorar a quien debía hacerlas o de que la actora se negaba a recibírselas, no es valedera porque de conformidad con lo previsto en la ley pudo hacer el pago ya sea por consignación o depositando su valor en la Superintendencia de Abastecimientos y Precios;

9º) Que establecido que el arrendatario no dio fiel y oportuno cumplimiento a la principal obligación que contrajo al pactar el arriendo, de pagar mes a mes las rentas convenidas, cabe concluir que la actora tiene motivo plausible para poner fin al contrato celebrado, por ser a todas luces inconveniente para ella persistir en su vigencia ya que la otra parte no cumple fielmente con sus obligaciones;

10º) Que el hecho de que la ley establece un procedimiento especial para que el arrendador pueda cobrar las rentas atrasadas, como es el juicio de la reconvención de pago, no quiere decir que con ello se le prive del ejercicio de otras acciones, como la de desahucio, cuya finalidad primordial es poner fin al contrato estipulado en los casos que la ley lo autoriza;

11º) Que la finalidad social que ha inspirado a las sucesivas leyes sobre arrendamiento en el sentido de proteger al arrendatario, no puede llegar tan lejos como la de amparar al locatario que incurre en reiterada mora en el incumplimiento de sus obligaciones;

12º) Que la prueba en esta clase de juicios se aprecia en conciencia;

13º) Que, en conclusión, debe desecharse la oposición deducida por Zapata y darse lugar a la demanda entablada en su contra;

14º) Que el desahuciado en su escrito de fs. 32, expresa que arrienda el inmueble desde marzo de 1947, hecho que no ha sido negado por la actora, por lo que procede otorgarle el plazo de un año a contar desde la notificación de la demanda para entregar el inmueble arrendado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley Nº 11.622, el que se encuentra cumplido.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 1942

JUICIO DE DESAHUCIO

123

y 1944 del Código Civil, se revoca la sentencia apelada de fecha veintiocho de marzo del año pasado, escrita a fs. 51, y se declara que desestimándose la oposición deducida por el demandado Francisco Zapata Silva, se acoge en todas sus partes la demanda de fs. 21, fijándose como plazo de restitución el 1º de abril próximo, con costas.

Anótese y devuélvase, conjuntamente con los expedientes traídos a la vista.

Redacción del Ministro señor Roncagliolo.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Publíquese.

Dictada por los señores Ministros don Raúl de Goyeneche Petit, don Héctor Roncagliolo Dosque y don Tomás Chávez Chávez. — Luis Silva Fuentes, Secretario.