

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXIII — JULIO - SEPTIEMBRE DE 1965 — Nº 133

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
EMILIO RIOSECO ENRIQUEZ
JUAN BIANCHI BIANCHI
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA CONCEPCION — (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

SUCESION NICASIO MARTINEZ CODES

CON POLLAK Y COMPAÑIA, S. A.

DESAHUCIO (ARRENDAMIENTO)

Apelación de la sentencia definitiva.

SENTENCIA — APELACION — RECURSO DE APELACION — DEMANDADO — APELANTE — ABOGADO — NULIDAD PROCESAL — NULIDAD DE OFICIO — INVALIDACION DE OFICIO — CASACION DE OFICIO — TRIBUNAL DE ALZADA — DOCUMENTOS — DOCUMENTOS AGREGADOS AL JUICIO — IMPUGNACION DE DOCUMENTOS — PLAZO PARA IMPUGNAR LOS DOCUMENTOS — PRUEBA — DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS EN PARTE DE PRUEBA — DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS POR EL DEMANDADO — ACTOR — DEMANDANTE — VALOR PROBATORIO DE LOS DOCUMENTOS — ARRENDAMIENTO — JUICIO DE ARRENDAMIENTO — ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES — RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO — DICTACION DE SENTENCIA ANTES DE EXPIRAR EL PLAZO PARA IMPUGNAR DOCUMENTOS AGREGADOS AL JUICIO — PLAZO EN BENEFICIO DE QUIEN PUEDE IMPUGNAR LOS DOCUMENTOS ACOMPAÑADOS — PERJUICIO — DISPOSITIVO DEL FALLO — PERJUICIO SIN INFLUENCIA EN LO DISPOSITIVO DEL FALLO — REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA INVALIDACION DE OFICIO DE UNA SENTENCIA — DESAHUCIO — JUICIO DE DESAHUCIO — NOTIFICACION DE DESAHUCIO — ARRENDATARIO — OPOSICION AL DESAHUCIO — RECLAMACION DE DESAHUCIO — CITACION A COMPARENDO A LAS PARTES — MEDIOS DE PRUEBA — RECEPCION DE LA CAUSA A PRUEBA — TERMINO DE PRUEBA — FALTA DE OPOSICION AL DESAHUCIO — RECLAMACION DE DESAHUCIO FUERA DE PLAZO — ACCIONES — EXCEPCIONES — LEY DE ARRENDAMIENTOS — REQUISITOS PARA Oponerse AL DESAHUCIO — MOTIVOS PLAUSIBLES PARA DESAHUCIAR — AUSEN-

DESAHUCIO

173

CIA DE MOTIVOS PLAUSIBLES PARA EJERCER EL DESAHUCIO — APRECIACION DE LA PRUEBA EN CONCIENCIA — NECESIDAD DEL DESAHUCIO — UTILIDAD DEL DESAHUCIO — CONVENIENCIA DEL DESAHUCIO — ACEPTACION DE LA DEMANDA DE DESAHUCIO — DAÑO DEL ARRENDATARIO DESAHUCIADO — RENTA DE ARRENDAMIENTO — RENTA MAXIMA LEGAL — RENTA SUPERIOR AL MAXIMO PERMITIDO POR LA LEY — INMUEBLES CUYA RENTA MAXIMA NO EXCEDA DE DOS TERCIOS DE UN SUELDO VITAL MENSUAL — JUICIOS DE DESAHUCIO RELATIVOS A INMUEBLES CON RENTA SUPERIOR A DOS TERCIOS DEL SUELDO VITAL MENSUAL — REBELDIA DEL ARRENDATARIO DESAHUCIADO — OBLIGACIONES DEL JUEZ DE LA CAUSA — INVESTIGACION POR EL JUEZ DE LOS HECHOS DETERMINANTES DE LA PLAUSIBILIDAD DE LA ACCION DE DESAHUCIO — RATIFICACION DEL DESAHUCIO.

DOCTRINA.—No procede acoger la petición formulada en estrados por el abogado de la parte apelante, de que se invalide de oficio la sentencia en alzada, en atención a que la causa se habría fallado encontrándose pendiente el plazo que existía para impugnar ciertos documentos agregados a la misma, si consta que tales documentos fueron acompañados a los autos por el demandado en parte de prueba, por lo que el plazo fijado para que pudieran ser impugnados corría en beneficio del actor que era a quien sólo podía causarle agravios el hecho de que se hubiera dictado sentencia antes de que transcurriera dicho plazo, máxime si se considerara que el demandante no ha reclamado de ello y que, por otra parte, el juez a

quo implícitamente dio valor probatorio a dichos documentos al contar desde la fecha de ellos el término plazo fijado en la sentencia recurrida para la restitución del inmueble materia del juicio.

En efecto, en las circunstancias anotadas precedentemente, el demandado apelante no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo en alzada, y, en el caso de que realmente tal perjuicio existiera, éste no ha influido en lo dispositivo de dicho fallo, razón por la cual no concurren los requisitos necesarios para que proceda esa invalidación de oficio.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 589 del Código de Procedimiento Civil, sólo en el caso de oposición al

desahucio procederá el tribunal a citar a las partes a una audiencia a la que deberán concurrir con sus medios de prueba, ocasión también en la que deben exponer lo conveniente a sus derechos; de lo que se deduce que si no hay oposición o si ésta se interpusiere fuera de plazo, no hay un término de prueba, única oportunidad legal en que a las partes les es permitido probar los fundamentos de sus acciones o excepciones.

Lo anterior se encuentra reafirmado en el artículo 14 de la Ley N° 11.622, sobre arrendamientos, que fija los requisitos que deben concurrir para que el desahuciado pueda oponerse a la demanda y que expresa que esa oposición debe fundarse en que el demandante no ha tenido motivos plausibles para desahuciar, agregando que el tribunal apreciará la prueba en conciencia y determinará si han existido o no motivos plausibles para ello, según el mérito de las pruebas que el actor rinda sobre la necesidad, utilidad o conveniencia del desahucio, o las que el demandado presente para justificar el daño que le causaría la aceptación de la demanda, o el hecho de habersele

cobrado una renta superior a la legal.

La única excepción a las reglas antes señaladas la constituye el caso señalado en el artículo 17 de la mencionada ley, en el que se impone al juez, en el silencio o rebeldía del arrendatario, la obligación de investigar, entre otras cosas, los hechos que puedan determinar la plausibilidad de la acción, lo que sólo ocurre en los juicios de desahucio relativos a inmuebles cuya renta máxima no exceda de los dos tercios de un sueldo vital mensual.

Por consiguiente, no puede aceptarse la revocación de la sentencia en alzada, petición que el apelante fundamenta en el hecho de que el actor no ha justificado la plausibilidad de su acción, si consta de autos que la reclamación de desahucio fue formulada por el arrendatario extemporáneamente, vale decir, fuera de plazo, y que se trata de un inmueble cuya renta de arrendamiento excede de los dos tercios de un sueldo vital mensual, evento en que al juez no le cabía otra cosa que dictar la respectiva sentencia una vez ratificado el desahucio por el actor.

DESAHUCIO

175

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, cuatro de Mayo de mil novecientos sesenta y cinco.

Vistos y teniendo, además, presente:

1º) Que en estrados el abogado de la parte apelante ha pedido la invalidación de oficio de la sentencia en alzada, en atención de que se habría fallado la presente causa, encontrándose pendiente el plazo que existía para impugnar el documento agregado a fojas 31;

2º Que, asimismo, ha pedido la revocatoria del aludido fallo, por cuanto el actor no habría probado los motivos plausibles que exige la ley, para que pueda darse lugar a la demanda de desahucio;

3º) Que respecto a la primera alegación cabe tener presente que el documento de fojas 31 fue agregado a los autos, en parte de prueba, por el demandado, por lo que el plazo fijado para que pudiera ser impugnado corre en beneficio del actor; y, el hecho de que se hubiere dictado sentencia antes de que éste transcurriera, sólo podía causarle agravios a la Sucesión Martínez Codes, quien por lo demás no ha reclamado de ello;

4º) Que, por otra parte, es del caso considerar que el Juez implícitamente dio valor probatorio a dicho recibo, porque en su sentencia contó desde la fecha de ese instrumento, el plazo que fijó el demandado para la restitución de la propiedad arrendada;

5º) Que por lo tanto el demandado no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo y de existir éste no ha influido en lo dispositivo del mismo, por lo que el tribunal no estima del caso hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 776 del Código de Procedimiento Civil, porque no concurren los requisitos necesarios para ello;

6º) Que en cuanto a la afirmación hecha por el abogado del demandado en el sentido de que debe revocarse la sentencia en estudio porque el actor no ha justificado la plausibilidad de su acción es necesario tener presente:

a) que habiéndose declarado extemporánea por la resolución de esta Corte que se lee a fojas 42, la reclamación hecha por el demandado, al Juez no le cabía otra cosa que dictar la senten-

cia respectiva una vez ratificado el desahucio por el actor;

b) que de conformidad con lo prevenido en el artículo 589 del Código de Procedimiento Civil, sólo en el caso de oposición al desahucio el tribunal procederá a citar a las partes a una audiencia a la que deberán concurrir éstas con sus medios de prueba, oportunidad también en la que deben exponer lo conveniente a sus derechos;

c) que de lo anterior se deduce que no habiendo oposición, o ésta fuere interpuesta fuera de plazo, no hay un término de prueba, única oportunidad legal en que a las partes les es permitido probar los fundamentos de sus acciones o excepciones;

d) que este concepto se encuentra reafirmado en el artículo 14 de la Ley 11622, que fija los requisitos que deben concurrir para que el desahuciado pueda oponerse a la demanda y dice que puede hacerlo "fundado en que el demandante no ha tenido motivos plausibles para ejercerlo", agregando en su inciso segundo "que el tribunal apreciará la prueba en conciencia y determi-

nará si han existido o no motivos plausibles para desahuciar, según el mérito de las pruebas que el demandante rinda sobre la necesidad, utilidad o conveniencia del desahucio, o las que el demandado presente para justificar el daño que le causaría la aceptación de la demanda o el hecho de haberse cobrado una renta superior a la legal";

e) Que la mencionada ley sólo contempla como excepción a estas reglas el caso señalado en el artículo 17, en que se impone al Juez, en el silencio o rebeldía del arrendatario, la obligación de investigar, entre otras cosas, "los hechos que puedan determinar la plausibilidad de la acción", pero ello ocurre en los juicios cuya renta máxima no exceda de los dos tercios de un sueldo vital mensual, caso que no es el de autos porque la renta es superior a esa suma;

7º) Que en virtud de las razones expuestas debe concluirse que la Sucesión Martínez Codes no estaba obligada —por falta de oposición del desahucio— a probar los motivos plausibles en que funda su acción

DESAHUCIO

177

y, en consecuencia, debe ser confirmada la sentencia en alzada;

Y visto lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se confirma, con costas del recurso, la sentencia apelada de fecha treinta de Octubre del año pasado, escrita a fojas 51.

Anótese y devuélvase.

Redacción del Ministro señor Roncagliolo.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Víctor Hernández R. — Enrique Brogramer A. — Héctor Roncagliolo D. — Tomás Chávez Ch.

Dictada por los señores Presidentes de la Ilustrísima Corte, don Víctor Hernández Riosco y Ministros titulares, don Enrique Broghamer Albornoz, don Héctor Roncagliolo Dosque y don Tomás Chávez Chávez. — Ana Espinosa Daroch, Secretaria.