

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXIV — ENERO - MARZO DE 1966 — N° 135

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

CONSEJO CONSULTIVO:

**MANUEL SANHUEZA CRUZ
EMILIO RIOSECO ENRIQUEZ
JUAN BIANCHI BIANCHI
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES
JORGE ACUÑA ESTAI**

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA CONCEPCION — (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

SALVADOR SELMAN

CON I. MUNICIPALIDAD DE TALCAHUANO

DESAHUCIO (JUICIO DE ARRENDAMIENTO)

Apelación de la sentencia definitiva.

ARRIENDO — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — ARRENDADOR — ARRENDATARIO — LOCATARIO — TERMINO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO — DESAHUCIO JUDICIAL — DESAHUCIO EXTRAJUDICIAL — LEY N° 11.622 SOBRE ARRENDAMIENTOS — CAUSALES DE DESAHUCIO — MOTIVOS PLAUSIBLES PARA DESAHUCIAR — PRUEBA — DOCUMENTOS — AGREGACION DE DOCUMENTOS AL JUICIO — OPOSICION A LA AGREGACION DE DOCUMENTOS EN JUICIO — DEMANDA — CONTESTACION DE LA DEMANDA — DEFENSA — SENTENCIA — SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA — PARTE RESOLUTIVA DE LA SENTENCIA — INMUEBLE ARRENDADO — RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO — PLAZO FIJADO POR LA SENTENCIA PARA LA RESTITUCION DEL INMUEBLE ARRENDADO — PLAZO PEDIDO POR EL ACTOR — VICIOS DE CASACION — ULTRA PETITA — CAUSALES DE CASACION — CASACION EN LA FORMA — CASACION DE OFICIO — INVALIDACION DE OFICIO DE LA SENTENCIA RECURRIDA — MANTENCION DEL FALLO RECURRIDO — CORRECCION DEL VICIO DE LA SENTENCIA RECURRIDA EN EL FALLO DEL RECURSO — FALTA DE CONSIDERACIONES DE HECHO Y DE DERECHO DE LA SENTENCIA — CAUSA DE PEDIR — PRUEBA DE LA CAUSA DE PEDIR — OPOSICION AL DESAHUCIO — RECLAMACION DEL DESAHUCIO — PLAZO PARA DEDUCIR LA OPOSICION AL DESAHUCIO — COMPUTO DEL PLAZO DE LA RECLAMACION EN EL CASO DEL DESAHUCIO EXTRAJUDICIAL — RATIFICACION DEL DESAHUCIO — COMPARENDO — PRUEBA TESTIMONIAL — PLAUSIBILIDAD DE LA ACCION — PARTE DISPOSITIVA DEL FALLO — VICIOS CON INFLUENCIA SUBSTANCIAL EN LO DISPOSITIVO DEL FALLO.

DOCTRINA.—EL desahucio mediante el cual el arrendador desea poner término al contrato de arrendamiento puede ser tanto judicial como extrajudicial, debiendo agregarse que la Ley N° 11.622 sobre arrendamientos no ha excluido ninguna de estas formas de desahucio y se ha preocupado solamente de que el arrendador exprese las causales que tiene para desahuciar a su locatario y las acredite suficientemente, modificando, en éste y en otros aspectos, algunas disposiciones del Código Civil y del de Procedimiento Civil, sin alterar, empero, las reglas tradicionales relativas a las dos clases de desahucio.

Debe desestimarse la oposición del actor a que se tengan agregados a los autos ciertos documentos acompañados por el demandado fuera de la oportunidad que señala el inciso final del artículo 309 del Código de Procedimiento Civil en relación con el inciso primero del artículo 255 del mismo texto legal, si consta que el demandante no exigió que dicho demandado presentara al contestar la demanda los documentos en que fundaría su defensa, como lo prescribe el in-

ciso segundo del citado artículo 255.

Si en la parte resolutive del fallo de primera instancia se señaló a la demandada, para la restitución del local arrendado, un plazo inferior al que el propio actor solicitó en la demanda, es indudable que dicho fallo ha incurrido en el vicio de "ultra petita", al haberse otorgado al demandante más de lo pedido, vicio que es constitutivo de la causal de casación en la forma que contempla el N° 4° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil y que da mérito para invalidar de oficio esa sentencia, conforme a lo estatuido en el inciso primero del artículo 776 del mencionado Código, no obstante lo cual los sentenciadores pueden no hacer uso de ese derecho y mantener el fallo recurrido, si estiman que el defecto anotado no es sólo reparable con su invalidación, ya que bien puede corregirse por medio de la sentencia de segunda instancia.

DOCTRINA VOTO ESPECIAL.—Debe el Tribunal de Alzada hacer uso de la facultad que le confiere el artículo 776 del Código de Procedimiento Civil e invalidar de oficio la

sentencia apelada, si aparte del vicio de ultra petita —consistente en haber señalado al demandado, para la restitución del inmueble arrendado, un plazo inferior al pedido por el actor en su demanda—, ella adolece, además, de los vicios contemplados en los números 4° y 9° del artículo 786 del mencionado Código, en relación con los números 4° del artículo 170 y 1° del artículo 795 del mismo cuerpo de leyes.

En efecto, el fallo recurrido no contiene las consideraciones de hecho y de derecho necesarias para demostrar por qué razones debe estimarse subsistente el desahucio extrajudicial a que se hace referencia en el inciso primero del artículo 588 del Código de Enjuiciamiento Civil, después de dictada la Ley N° 11.622 sobre arriendos, ley que es de carácter especial y abiertamente intervencionista y según la cual el desahucio tiene que ser siempre motivado o causado, lo que sólo se puede cumplir con el judicial, que es en el que resulta factible establecer en forma inequívoca la causa de pedir.

Por otra parte, era indispensable —lo que tampoco cumplió el fallo apelado— hacer los

razonamientos del caso para dar por sentado que el plazo que tenía el demandado para deducir la reclamación en contra del desahucio podía contarse desde la fecha en que se le dio la noticia extrajudicial de él y —si ésta no se hizo en esa forma o dentro de ese plazo—, en razón de qué no se tuvo por transcurrido dicho plazo, por ratificado el desahucio y señalado el día de la restitución, sino que, por el contrario, se citó a comparendo para esa ratificación, recibéndose en seguida la prueba testimonial del arrendador para demostrar la plausibilidad de su acción.

Los vicios anotados tienen, indudablemente, influencia substancial en lo dispositivo de la sentencia, puesto que, según sea la conclusión a que se arribe respecto de tales extremos, diferente ha de ser también la decisión que corresponda adoptar sobre la aceptación o rechazo del desahucio extrajudicial impetrado en la demanda de autos.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, trece de Septiembre de mil novecientos sesenta y cinco.

Vistos:

Se elimina en el fundamento 9º del fallo en alzada la oración que principia con la frase "y además porque" y termina con la mención a la foja 9 vuelta y se la reemplaza por la siguiente que se agrega a continuación del adjetivo "legal": "que es la que señala el N° 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil"; en el motivo 13º se sustituye la palabra "de" por "con", y entre las voces "respectivamente" y "debe" se intercala la expresión siguiente: "se ha acreditado el motivo que el arrendador ha aducido para desahuciar a su arrendatario y"; se agrega a continuación de la consideración 14º, reemplazando por una coma el punto que ahí aparece, la frase que sigue: "habiendo tenido oportunidad para hacerlo".

Se tiene, además, presente:

1º) Que en las cartas referidas en el fundamento 1º de la sentencia de primera instancia, que son las que en copias autorizadas rolan a fojas 2 y 3 de los autos, se motivó debidamente el desahucio que se da al arrendatario, expresándose

por el demandante que necesita disponer del local ocupado por la demandada para instalar allí a un hijo suyo con un negocio de artículos de plástico, y se argumenta, además, que la arrendataria está perjudicando los intereses del arrendador debido al atraso con que paga la renta; e idénticas afirmaciones se contienen en el libelo de fojas 4, con todo lo cual se ha dado cumplimiento a las exigencias que el inciso 3º del artículo 1º de la Ley N° 11.622 impone al arrendador que desea poner término al contrato de arrendamiento por medio del desahucio, que, como se consigna en el motivo 3º del fallo en alzada, puede ser tanto judicial como extrajudicial, debiendo agregarse que la citada Ley N° 11.622 no ha excluido a ninguna de estas formas de desahucio y se ha preocupado solamente de que el arrendador exprese las causales que tiene para desahuciar a su arrendatario y las acredite suficientemente, modificando en éste y en otros aspectos algunas disposiciones del Código Civil y del de Procedimiento Civil, sin alterar, empero, las reglas tradicionales relativas a las dos clases de desahucio.

También es conveniente reparar en que la demandada se sometió sin reclamar, al procedimiento seguido tanto respecto de la forma del desahucio como de los trámites judiciales de este proceso, limitándose a negar que haya sido extrajudicialmente desahuciada y a negar también la efectividad de las causales aducidas por la parte arrendadora;

2º) Que si bien los documentos de fojas 11, 12 y 13 fueron acompañados fuera de la oportunidad que señala el inciso final del artículo 309 del Código de Procedimiento Civil en relación con el inciso 1º del artículo 255 del mismo texto legal, es lo cierto que el demandante no había exigido que el demandado presentara al contestar la demanda los documentos en que fundaría su defensa como prescribe el inciso 2º del artículo 255 citado, aplicable de acuerdo con el último inciso del artículo 309 también mencionado, lo que es suficiente para desestimar la oposición a que se tengan por agregados esos documentos hecha por el actor en la audiencia de fojas 14, sin perjuicio de la falta de valor probatorio que ellos puedan tener por otros motivos;

3º) Que en el libelo de fojas 4 el demandante solicitó se fijara como día para la restitución el ocho de Marzo de mil novecientos sesenta y seis, y, no obstante, en lo resolutivo del fallo de primera instancia se señaló para dicho objeto el día nueve de Septiembre de mil novecientos sesenta y cinco, o sea se dio a la demandada para la restitución del local arrendado, un plazo inferior al que se pidió en la demanda, lo que importa el vicio de "ultra petita" al haberse otorgado al actor más de lo pedido, vicio que es constitutivo de la causal de casación en la forma que señala el N° 4º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, y que da mérito para invalidar de oficio la sentencia como dispone el inciso 1º del artículo 776 del señalado Código;

4º) Que, sin embargo, el defecto anotado no es reparable sólo con la invalidación del fallo, ya que bien puede corregirse por medio de esta sentencia, por cuyo motivo los falladores optan por esto último y no hacen uso de la facultad que les otorga el citado artículo 776 del Código de Procedimiento Civil, manteniendo el fallo recurrido;

DESAHUCIO

253

5º) Que la parte demandada acompañó a esta instancia los documentos agregados a fojas 44 y 45, consistentes, el primero, en un certificado del Departamento de Rentas y Patentes de la Municipalidad demandada, en que se hace constar que el demandante es dueño de varios locales en las calles Bulnes y Colón de Talcahuano, y el segundo es un certificado de avalúo del inmueble de que forma parte el local a que se refiere este juicio, documentos que no influyen en la decisión del asunto debatido en estos autos.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo que disponen los artículos 145, 170 y 768 inciso 3º del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.—Que se desecha la oposición del demandante a la agregación de los documentos de fojas 11, 12 y 13, deducida en la audiencia de fojas 14; y

II.—Que se confirma la sentencia apelada de catorce de Junio del año en curso, escrita a fojas 35, con declaración de que se señala para la restitución del local arrendado, el ocho de Marzo de mil novecien-

tos sesenta y seis; y entendiéndose que quedan desechadas las objeciones de documentos hechas por la parte demandada en el comparendo de fojas 8, y la oposición al desahucio hecha por la misma parte en el comparendo ya referido, y que queda acogida la objeción de documentos hecha por el actor en el escrito de fojas 15.

Se fija en la suma de quinientos escudos (Eº 500,00), la indemnización que el demandante deberá pagar al demandado, en el caso que señala el inciso 1º del artículo 15 de la Ley N° 11.622.

No se condena a la demandada al pago de las costas de la instancia por haber tenido motivos plausibles para alzarse.

Acordada después de desechada la indicación previa del Ministro señor Parra, quien fue de parecer de hacer uso de la facultad que le confiere al Tribunal el artículo 776 del Código de Procedimiento Civil e invalidar de oficio la sentencia apelada, porque en su concepto, aparte del vicio de ultra petita, ella adolece, además, de los contemplados en los números cuarto y noveno del artículo 768 del mencionado Código en

relación con los números 4º del artículo 170 y 1º del artículo 795 del mismo cuerpo de leyes; pues el fallo recurrido no contiene las consideraciones de hecho y de derecho necesarias para demostrar por qué razones debe estimarse subsistente el desahucio extrajudicial a que se hace referencia en el inciso primero del artículo 588 del tantas veces citado Código de Enjuiciamiento Civil, después de dictada la Ley N° 11.622 sobre arriendos, que es de carácter especial y abiertamente intervencionista, según la cual el desahucio debe ser siempre motivado o causado, lo que sólo se puede cumplir con el de carácter judicial que es donde se puede establecer en forma inequívoca la causa de pedir. Además, era indispensable hacer los razonamientos del caso para dar por sentado que el plazo que tenía la demandada para deducir la reclamación en contra del desahucio podía contarse desde la fecha en que se le dio la noticia extrajudicial de él y, si ésta no se hizo en esa forma o dentro de ese plazo, en razón de qué no se tuvo, transcurrido él, por ratificado el

desahucio y señalado el día de la restitución, sino que se citó a comparendo para esa ratificación recibiendo en seguida la prueba testimonial del arrendador para demostrar la plausibilidad de su acción, vicios éstos que, en concepto suyo, tienen influencia decisiva en lo dispositivo de la sentencia, puesto que, según sea la conclusión a que se arribe respecto de tales extremos, diferente ha de ser también la decisión que corresponda adoptar, sobre la aceptación o rechazo del desahucio extrajudicial impetrado en la solicitud de fojas 4.

Anótese y devuélvase.

Páguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del señor Ministro don Abraham Solís Guíñez.

José Cánovas R. — Pedro Parra N. — Abraham Solís G.

Dictada por los señores Ministros titulares de la Ilustrísima Corte, don José Cánovas Robles, don Pedro Parra Nova y don Abraham Solís Guíñez. — Ana Espinosa Daroch, Secretaria.