

REVISTA DE DERECHO

PUBLICADA TRIMESTRALMENTE POR EL SEMINARIO DE DERECHO PR
DE LA

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
DE LA UNIVERSIDAD DE CONCEPCION

DIRECTOR: DAVID STITCHKIN B.

DIRECCION Y ADMINISTRACION: ESC. DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

AÑO XIII - CONCEPCION (CHILE) - ENERO - MARZO DE 1945 - N.º

INDICE

DAVID STITCHKIN B.	EL MANDATO CIVIL (CONTINUACION)	PAG
HUGO TAPIA ARQUEROS	LAS REFORMAS INTRODUCIDAS EN EL LIBRO I DEL C. DE P. CIVIL POR LA LEY 7760 (CONTINUACION)	"
MANUEL LOPEZ REY-ARROJO	PROYECTO OFICIAL DE CODIGO PENAL PARA LA REPUBLICA DE BOLIVIA (CONTINUACION)	"
	JURISPRUDENCIA	
	COBRO DE HONORARIOS	"
	QUERRELLA DE AMPARO	"
	DESAHUCIO	"
	POSESION EFECTIVA	"
	RECURSO DE AMPARO	"
	ESTAFA	"
	ROBO	"

MANUEL E. MUÑOZ
CON RODOLFO POBLETE
DESAHUCIO
ENERO 11 DE 1945

ACCION—CALIFICACION—PROMESA DE CONTRATO—ARRENDAMIENTO—ME-
JORAS NECESARIAS—PRUEBA

DOCTRINA.— La naturaleza de la acción deducida no depende de lo que dice el actor en la suma de la demanda, sino del contexto de la misma.

La existencia de un contrato de promesa de compraventa entre el arrendador y el arrendatario, no autoriza a éste para retener el predio más allá del tiempo estipulado para el arrendamiento, aun cuando el arrendador no haya cumplido la promesa. Aun cuando los contratos de arrendamiento y de promesa de compraventa se hayan celebrado simultáneamente y en una misma escritura pública, tienen una existencia jurídicamente independiente en los efectos

propios de cada uno de ellos. El arrendatario que alega el derecho de retención sobre el predio mientras no se le caucione la indemnización que pretende se le debe por mejoras necesarias que ha efectuado en el fundo, debe probar la necesidad absoluta de las mejoras y además que dió al arrendador la noticia requerida por la ley para imponer a éste dicha obligación.

Concepción, 11 de enero de 1945.

Vistos: Eliminando los fundamentos de la sentencia de primera instancia; teniendo en su lugar presente:

1.º) Que en la demanda interpuesta en el libelo de fs. 7, por Manuel Enrique Muñoz, en representación de su cónyuge doña Florinda del Carmen Montoya, en contra de Rodolfo Poblete, aquél pide concretamente se declare que este último está obligado a entregarle el predio denominado "Tricauco", cuyos deslindes indica, fundando su petición en el hecho de haber vencido el término del arrendamiento que media entre ambas partes sobre dicho fundo, y citando en apoyo de ella, las disposiciones de los artículos 1950, inciso 2.º del Código Civil y 762 del de Procedimiento Civil;

2.º) Que determinada en esta forma, la acción entablada es precisamente la que el primero de los preceptos legales invocados por el demandante, concede al arrendador para que se le restituya la cosa arrendada cuando ha expirado el plazo fijado en el contrato para la duración del arrendamiento; y el procedimiento elegido es, también, el que especialmente establece el artículo 762 — hoy 604 — del Código de Procedimiento, citado también en la demanda, para el ejercicio de esa misma acción:

3.º) Que según consta del

contrato celebrado entre las partes por escritura pública de 24 de Octubre de 1941, acompañada en copia a la demanda, el demandante, como representante legal de doña Florinda del Carmen Montoya, dió en arrendamiento a Rodolfo Poblete el predio de que se trata, por el plazo de dos años y medio que debía contarse desde la fecha de la escritura y que, en consecuencia, se encontraba ya vencido al instaurarse la demanda, el 23 de Mayo de 1944;

4.º) Que el hecho de haber sumado el actor su escrito de fs. 7, expresando que entablaba en ella demanda de desahucio, no desnaturaliza en modo alguno la acción que en realidad se deduce en ella en términos que no dejan duda alguna acerca de su naturaleza específica, y por lo demás, la expresión en referencia, ambigua si se quiere, no puede tampoco prestarse a una interpretación opuesta al contenido del libelo, toda vez que la sustanciación de la acción de restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo estipulado, se regla por las mismas normas que el Código de Procedimiento Civil señala para el juicio de desahucio, bajo el epígrafe "Del desahucio, del

DESAHUCIO

81

lanzamiento y de la retención", en el párrafo 1.º del Título VII de su Libro 3.º;

5.º) Que el arrendatario Rodolfo Poblete ha reclamado de la petición de restitución en el escrito de fs. 9, reproducido por él en el comparendo de trámite de que da constancia el acta de fojas 24, sosteniendo que el arrendador no tiene derecho a exigir le restituya el predio arrendado, porque tiene la propiedad en su poder no sólo a título de arrendatario, sino también en su calidad de promitente, emanada del contrato de promesa de venta celebrado entre las partes conjuntamente con el de arrendamiento, en la misma escritura pública de 24 de Octubre de 1941 a que ya se ha hecho referencia;

6.º) Que, si bien, es efectivo lo que sostiene a este respecto el reclamante, pues, según consta del documento de fs. 1, se celebró en la oportunidad debida el contrato de promesa de venta en referencia, obligándose Muñoz y su cónyuge, la señora Montoya, a venderle a aquél el mismo predio arrendado, bajo las condiciones que allí se expresan, la mera existencia de esta promesa de venta, no puede obstar al ejercicio de la acción

intentada por el arrendador en estos autos, toda vez que ninguna de las estipulaciones de este segundo contrato modificó las del arrendamiento, ni facultó expresa ni tácitamente al arrendatario para prolongar la duración del arriendo ni para retener la propiedad arrendada más allá del término convenido;

7.º) Que no por haberse celebrado simultáneamente y en una misma escritura pública, dejan de tener ambos contratos, tal como aparecen celebrados, una existencia jurídicamente independiente en los efectos propios de cada uno de ellos; y es evidente, entonces, que carece de todo fundamento en la ley la pretensión del arrendatario señor Poblete de retener la propiedad y continuar en el goce de ella en razón de no haber cumplido el arrendatario la promesa de venderle la propiedad arrendada, cuestión ésta que correspondería dilucidar en juicio distinto, de lato conocimiento, mediante la interposición en forma de la acción pertinente;

8.º) Que en segundo término, se opone el arrendatario a la restitución, en virtud de estar, además, en posesión del fundo "Tricauco" en su calidad de depositario, designado en la

ejecución seguida por don Ramón Dubillo Poblete con doña Florinda del Carmen Montoya;

9.º) Que consta del expediente de esa ejecución traído a la vista, que el depósito a que alude el reclamante, terminó con anterioridad a la interposición de la demanda de fojas 2, ya que el embargo que lo motivó, fué alzado por resolución judicial dictada en ese juicio ejecutivo el día 3 de Abril de 1944, cancelándose en esa misma fecha la inscripción del embargo en el Registro de Prohibiciones del Conservador respectivo, como lo acredita el certificado de ese funcionario extendido a fs. 13 del cuaderno de apremio de los autos en referencia;

10.º) Que Poblete se ha opuesto, además, a la restitución, alegando el derecho a retener el predio arrendado mientras no se le caucione la indemnización que pretende se le debe por mejoras necesarias que ha efectuado en el fundo, y que consistirían en un malecón destinado a impedir que el río Renaico, en sus creces periódicas, destruyera en gran parte los terrenos del fundo;

11.º) Que para acreditar este fundamento de su reclamación, Poblete ha rendido la prueba testifical de que da

constancia el acta de fojas 14 y que se compone de las declaraciones prestadas por los testigos Patricio Valdebenito Vásquez, Francisco Jara Vásquez, Francisco Vásquez Bolívar y Roberto Contreras Pantoja, quienes, respondiendo a las preguntas quinta, sexta y séptima del interrogatorio inserto en esa misma acta, afirman ser efectivos los hechos aseverados en dichas interrogaciones;

12.º) Que esta prueba, bastante para establecer la efectividad de la construcción de la obra de que se trata, y aun suponiéndola con mérito suficiente para justificar el valor que Poblete le atribuye a su construcción, resulta ineficaz en el sentido a que se refiere el punto 7.º del interrogatorio, esto es, en el de ser el malecón de absoluta necesidad para evitar la destrucción de los sembrados y pastizales del fundo;

13.º) Que, en efecto, no aparece explicado por los testigos la razón de esa necesidad absoluta, ya que la amenaza que se trataba de contrarrestar, tendría su causa en un fenómeno natural y que ha debido producirse siempre periódicamente y no sólo desde la vigencia del arrendamiento, sin producir hasta entonces —

a lo menos así aparece de los autos — los graves estragos a que se refiere el reclamante;

14.º) Que ha debido, pues, probarse en lo que a este punto concierne, que el peligro surgió y tuvo el carácter de inminente durante el arrendamiento por causas que era menester explicar también racionalmente;

15.º) Que, por otra parte, la cuestión propuesta en la pregunta en referencia, tiene, sin duda, un carácter técnico y debió por tanto someterse al dictamen de peritos que tuvieran conocimientos especiales en la materia, ya que por su naturaleza, escapa a una mera apreciación por los sentidos de testigos no calificados especialmente y que no dan razón determinante de sus aseveraciones sobre el particular;

16.º) Que, en consecuencia, el arrendador no está en la obligación de reembolsar a Poblete el costo de la obra de que se trata, ya que no se ha acreditado que ésta fuese necesaria o indispensable y además, en todo caso, porque el reclamante no intentó probar ni ha sostenido siquiera que diése al arrendador la noticia requerida por la ley para imponer a éste dicha obligación;

17.º) Que para oponerse a la restitución, alega también el

reclamante en su referido escrito de fojas 9, que el juicio de desahucio es improcedente en este caso, porque la acción entablada no corresponde a las características del contrato ni a la situación creada por el plazo del arrendamiento y de promesa de venta que medió entre las partes, pero tal alegación no tiene asidero en ninguna disposición legal y basta para desestimarla, las razones expuestas en los siete primeros fundamentos de esta sentencia;

18.º) Que el reclamante solicita, finalmente, en forma subsidiaria, para el caso de desecharse la reclamación, se declare que deben avaluarse por peritos las siembras y labores agrícolas que dice tener en el fundo arrendado;

19.º) Que a este respecto, es menester recordar que el arrendamiento se celebró por un tiempo determinado y habiendo sostenido el arrendador en el escrito de fs. 12, presentado antes del comparendo de trámite, que no existían en el predio arrendado siembra alguna del arrendatario ni tierra preparada para efectuarla, debió el reclamante, para el éxito de su petición subsidiaria, acreditar por los medios de prueba legales, la efectividad de haber efectuado las labo-

res a que esa petición se refiriere, durante la vigencia del arrendamiento, y aparece de los autos que esa prueba no se ha rendido ni se ha intentado siquiera producirla;

Y de conformidad, también, con lo dispuesto en los artículos 1700, 1935, 1954 y 1956 del Código Civil y 144, 145, 342 y 604 del de Procedimiento Civil, se confirma en todo lo apelado, con costas del recurso, la referida sentencia de 7 de Julio último, escrita a fs. 16.

Devuélvase.

Redacción del señor Ministro, don Gonzalo Brañas Mac Grath.

Reemplácese el papel antes de notificar.

Publíquese en la Gaceta de los Tribunales.

J. J. Veloso R. — G. Brañas Mac Grath. — José Arancibia A. — Dictada por los señores Presidente de la Ilustre Corte, don Juan J. Veloso R. y ministros en propiedad, don Gonzalo Brañas Mac Grath y don José Arancibia A. — D. Martínez U. secretario.