

REVISTA DE DERECHO

AÑO XVII

JULIO - SEPTIEMBRE DE 1949

N.º 69

DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

SRES.

ROLANDO MERINO REYES

QUINTILIANO MONSALVE J.

JUAN BIANCHI BIANCHI

VICTOR VILLAVICENCIO G.

MARIO CERDA MEDINA

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA - CONCEPCION

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

**CAJA NACIONAL DE EMPLEADOS PUBLICOS Y PERIODISTAS
CON RAUL CORDERO H.**

DESAHUCIO

(Suspensión de lanzamiento)

**LEY N.º 9.311 — JUICIO DE ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO — SUS-
PENSION DE LANZAMIENTO — OPOSICION DEL PROPIETARIO A LA
SUSPENSION — HABITACION POR EL PROPIETARIO — PERSONA NA-
TURAL — PERSONAS JURIDICAS — EMPLEADOS — REPRESENTANTES
LEGALES — INTERPRETACION DE LA LEY.**

DOCTRINA.— El inciso 2.º del artículo 41 de la Ley N.º 9.311 dispone textualmente, que “se autoriza al Tribunal que conozca del respectivo juicio, para suspender por seis meses y por una sola vez el lanzamiento para los arrendatarios que estén al día en el pago de sus rentas de arrendamiento y que hayan cumplido con las obligaciones que establece la ley para los arrendatarios, salvo que se trate de la de-

molición del edificio para construir otro en su reemplazo o que el arrendador probare que en su calidad de dueño necesita el inmueble para habitarlo”.

Se entiende que una persona jurídica, en su calidad de dueña de un inmueble, necesita éste para habitarlo, cuando solicita su restitución del actual arrendatario con el objeto de entregarlo en arrendamiento a uno de sus empleados, y no procede, por consi-

guiente, suspender el lanzamiento del referido arrendatario por seis meses, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley N.º 9,311 antes citada.

El inciso 2.º del artículo 41 de la mencionada Ley N.º 9,311, al referirse al dueño del inmueble, no ha distinguido entre personas naturales y personas jurídicas, por lo que esa disposición debe aplicarse tanto a las unas como a las otras, toda vez que donde la ley no distingue no es lícito distinguir y que cuando el sentido de la ley es claro no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

Además, no se divisa qué razón habría tenido el legislador, al dictar la citada disposición legal, para colocar a las personas jurídicas en una situación desmedrada frente a las personas naturales, sobre todo si se considera que aquéllas pueden necesitar los locales o inmuebles de su propiedad, no sólo para establecer sus propias oficinas, sino, también, para ser habitados por sus empleados o representantes legales, en razón de los intereses superiores del servicio.

DOCTRINA VOTO DISIDENTE.—Una persona jurídica no puede sostener que necesite,

para su habitación, una casa ni menos un departamento en un edificio de su propiedad, ya que, según el Diccionario de la Real Academia Española "habitación" es "la parte del edificio destinada para habitarse", "cualquiera de los aposentos de la casa", y "la acción y efecto de habitar", y "habitar", según ese mismo Diccionario, es "vivir o morar en un lugar o casa", todo lo cual conduce a demostrar que el término o vocablo "habitación", en la forma usada por el artículo 41 de la Ley, N.º 9,311, se refiere o dice relación con el goce que de la propiedad o bien raíz pueda hacerse por una persona natural, que tenga existencia física, y no al uso que de esa propiedad pueda hacerse por una persona jurídica, la que sólo dispone de vida o existencia mediante una ficción legal.

Aun cuando se estimare posible que una persona jurídica pudiese habitar un bien raíz, siempre habría que llegar a la conclusión de que la excepción contemplada en el inciso 2.º del mencionado artículo 41 de la Ley 9,311 no podría darle base para oponerse válidamente a la suspensión del lanzamiento del arrendatario actual, si no acredita debidamente que ella misma lo necesita para habitarlo; y, consiguientemente, establecido en autos que el arrenda-

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

401

don pide la restitución del inmueble para cederlo a un tercero —calidad que tienen los empleados o representantes legales de las personas jurídicas— no puede acogerse al beneficio de excepción establecido en el referido precepto legal, puesto que él dispone claramente que sólo puede pedir la restitución inmediata el dueño que “necesite el inmueble para habitarlo”.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, veintinueve de Abril de mil novecientos cuarenta y nueve.

Vistos:

A fojas 4, don Raúl Rojas Riveros, empleado, domiciliado en el Hotel Central, de esta ciudad, calle Barros Arana N.º 439, en su calidad de Agente de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, dice:

Que la institución que representa tiene dado en arrendamiento, mes a mes, a don Raúl Cordero H., empleado, el departamento N.º 303, del edificio de su propiedad ubicado en calle Angol N.º 482, esquina de Barros Arana de esta ciudad, en el que el señor Cordero tiene su domicilio, por la

renta mensual anticipada de dos mil doscientos pesos (\$ 2,200):

Que por razones de orden interno, su representada ha resuelto notificar de desahucio al señor Raúl Cordero H., por lo que, en mérito de las citas legales que invoca, pide que se le notifique a fin de que restituya el departamento arrendado, bajo apercibimiento de derecho.

A fojas 9, el demandado don Raúl Cordero H., empleado, de este domicilio, calle Angol N.º 494, se opone al desahucio y al lanzamiento solicitado por la parte demandante, de conformidad con el artículo 41, inciso 2.º y siguientes de la Ley N.º 9,311, por cumplirse en esta causa todos los requisitos exigidos.

Termina pidiendo se le tenga por opuesto al desahucio y se suspenda el lanzamiento por seis meses.

A fojas 12, la parte demandante pide se tenga como parte integrante del comparendo, la presentación que hace, en la que solicita se rechacen las excepciones opuestas, teniéndose por ratificado el desahucio y previa petición de informe al Comisariato Departamental de Subsistencias y Precios, sobre la verosimilitud de la necesidad de ocupar el departamento por su parte, se dicte sentencia, fijándose fecha para la res-

titución de la cosa arrendada, bajo apercibimiento de lanzamiento.

A fojas 14 se llevó a efecto el comparendo decretado, con asistencia de ambas partes, representadas por sus respectivos abogados y procuradores, de la parte demandante don Raúl Parga Muñoz y de la demandada, don Ave-lino León Hurtado.

La parte demandada se opone al desahucio por las razones expuestas.

La parte demandante solicita que antes de dictarse sentencia, se pida informe al Comisariato, sobre los puntos que indica en su escrito de fojas 12.

A fojas 14 vuelta se continuó el comparendo anterior, el que había sido suspendido de común acuerdo de las partes.

La parte demandada, contestando la presentación hecha por la parte demandante, dice que el informe solicitado al Comisariato no es procedente en derecho y menos aceptable el que se solicita en forma subsidiaria, ya que se trata de hechos que debieron acreditarse por los medios de prueba legal, por lo que pide se le tenga por opuesto a los informes solicitados, acogiéndose en definitiva su oposición al desahucio y suspensión de lanzamiento.

Se trajeron los autos para resolver.

Considerando:

1.o) Que el informe del Comisario Departamental de Subsistencias y Precios solicitado por el demandante, para que dé su opinión sobre los puntos que indica, no es un medio legal de prueba;

2.o) Que en los juicios de desahucio, no es necesario fundamentar, ni siquiera indicar las razones que se tengan para pedir la restitución de la cosa arrendada;

3.o) Que las circunstancias en que el demandado apoya su reclamación, de ser ex-Agente de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, y la de ser el más antiguo de los arrendatarios del edificio, no son fundamentos legales para oponerse al desahucio;

4.o) Que el demandado en su escrito de oposición al desahucio, acogiéndose a lo dispuesto en el inciso 2.o del artículo 41 de la Ley N.º 9311, ha pedido la suspensión del lanzamiento;

5.o) Que no cabe duda de que esta disposición se aplica no sólo a los casos en que hayan sido alzadas las rentas de arrendamiento, ya que ella misma se refiere expresamente al juicio de desa-

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

403

hucio, al señalar el Tribunal que debe resolver sobre las excepciones;

6.o) Que el demandante alega, también, que su parte se encontraría en el segundo de los casos de excepción que señala el inciso 2.o del ya citado artículo 41 de la Ley N.º 9.311, o sea, que el arrendador necesita el inmueble para habitarlo;

7.o) Que, en realidad, en la demanda de desahucio no se indicó ni durante el curso del juicio se comprobó en forma alguna, que el arrendador, que es la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas, en su calidad de dueño necesita el inmueble para habitarlo;

8.o) Que ni aún en el caso de que el nuevo Agente de la Caja fuera considerado como dueño de la propiedad, para los efectos de la disposición ya citada, no podría prosperar su excepción, pues no ha probado en autos que necesita el departamento para habitarlo;

9.o) Que el demandado tiene el carácter de arrendatario del departamento y se encuentra al día en el pago de las rentas de arrendamiento, según consta del documento de fojas 8, y ha cumplido

con las demás obligaciones que establece la ley para los arrendatarios, según constancia que se dejó en el acta de comparendo que corre a fojas 14 vuelta, en que el demandante reconoce que no tiene cargo alguno que hacerle por este motivo.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1951 y 1976 del Código Civil, artículos 341, 588 y 594 del Código de Procedimiento Civil y artículo 41 inciso 2.o de la Ley 9311, se declara:

1.o) Que no ha lugar, con costas, a la oposición hecha por el arrendatario, y que, en consecuencia, se mantiene el desahucio; y

2.o) Que se suspende por una sola vez, y por el término de seis meses, el lanzamiento para el arrendatario desahuciado don Raúl Cordero H.

Anótese. Reemplácese el papel antes de notificar.

Roberto Larraín T.

Pronunciada por el señor Juez titular del Segundo Juzgado de Letras, don Roberto Larraín Torres. — Tomás Chavez Ch. Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, diez y ocho de Agosto de mil novecientos cuarenta y nueve.

Vistos:

Eliminando los fundamentos 7 y 8 de la sentencia de primera instancia, reproduciendo en lo demás dicho fallo y teniendo, además, en consideración:

1.o) Que el inciso 2.o del artículo 41 de la Ley N.º 9311, preceptúa literalmente lo que a continuación se indica: "Se autoriza al Tribunal que conozca del respectivo juicio, para suspender por seis meses y por una sola vez el lanzamiento para los arrendatarios que estén al día en el pago de sus rentas de arrendamiento y que hayan cumplido con las obligaciones que establece la ley para los arrendatarios, salvo que se trate de la demolición del edificio para construir otro en su reemplazo o que el arrendador probare que en su calidad de dueño necesita el inmueble para habitarlo;

2.o) Que de los autos aparece que el arrendatario don Raúl Cordero H., no se ha alzado en contra de la sentencia de fojas

17, que negando lugar a su oposición, ratificó el desahucio, de lo que se desprende que éste ha reconocido implícitamente la calidad de dueño del arrendador, y, consecuentemente, el derecho de éste para deducir la acción instaurada en este pleito, y se ha conformado con la situación legal producida mediante dicho fallo, esto es, la de abandonar el departamento que arrendaba en el edificio de la Caja Nacional de Empleados Públicos y Periodistas de esta ciudad;

3.o) Que, habiendo acogido el fallo de que se trata la suspensión por una sola vez y por el término de seis meses del lanzamiento del arrendatario desahuciado, el representante de la Caja mencionada ha deducido a fojas 20, recurso de apelación, en esta parte, contra la sentencia de fojas 17, de tal modo, que la única cuestión sub-lite, sometida a la decisión de este Tribunal, es si procede o no —en derecho—, decretar dicha suspensión;

4.o) Que sentada la premisa del carácter indiscutido de dueño del arrendador —según lo que se ha dejado expuesto en el fundamento 2.o de la presente resolución—, es del caso averiguar si la Caja Nacional de Empleados

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

405

Públicos y Periodistas ha probado en autos, que necesita el inmueble mencionado para habitarlo;

5.o) Que, con los documentos de fojas 26, 27 28 y 38 acompañados en esta instancia, por la Institución referida, —documentos que puestos en conocimiento de la parte contraria, no han sido objetados por ésta en modo alguno—, se ha justificado que la Caja aludida necesita el inmueble materia del juicio para que sea habitado por el nuevo Agente en Concepción, don Raúl Rojas Riveros, no sólo en su calidad de Agente, sino, también, y, muy particularmente, en su carácter de Administrador del edificio en donde se encuentra ubicado el departamento arrendado por el señor Cordero;

6.o) Que, cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu y, por otra parte, las palabras de la ley deben entenderse en su sentido natural y obvio, por lo que no cabe hacer en este caso, distinción entre personas naturales o jurídicas, como lo hace el arrendatario, para la aplicación de la disposición legal en estudio, ya que, por otra parte, donde la ley no distingue no es lícito distinguir. Además, cumple

manifestar, que no se divisa la razón que habría tenido el legislador, al dictar dicha disposición legal, para colocar a las personas jurídicas en una situación desmedrada; frente a las personas naturales, sobre todo si se considera que aquéllas pueden necesitar los locales de su propiedad, no sólo para establecer una o más de sus secciones, —como lo acepta el señor Cordero en el escrito de fojas 16—, sino, también, para ser habitados por sus empleados o representantes legales, en razón de los intereses superiores del servicio, como ocurre en la especie;

7.o) Que, estimándose verosímil la necesidad de ocupar la propiedad de que se trata por el arrendador, en atención a las probanzas rendidas en el pleito y a que se ha hecho referencia en el fundamento 5.o de este fallo, el Tribunal no estima del caso hacer uso de la facultad que le otorga el Decreto Reglamentario N.º 2461, de 17 de Mayo del presente año, que modificó el inciso 2.o del artículo 5.o del Decreto N.º 1794, de 7 de Abril último, relacionada con la petición de informe al Comisariato Departamental.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dis-

puesto en los artículos 19 y 20 del Código Civil, se revoca la referida sentencia de fecha veintinueve de Abril último, escrita a fojas 17, en cuanto suspende por una sola vez y por el término de seis meses el lanzamiento del arrendatario desahuciado, don Raúl Cordero H. y se declara: que no ha lugar a dicha suspensión. En consecuencia, se fija para la restitución del departamento arrendado a que se refiere el libelo de fojas 4, el día 30 de Septiembre próximo.

VOTO DISIDENTE.—Acordada contra el voto del señor Presidente Katz, quien estuvo por confirmar la sentencia en alzada, teniendo presente para ello, además de las consideraciones pertinentes del fallo de primera instancia, lo siguiente:

Que, en último término, la cuestión sometida a la decisión del Tribunal consiste en determinar si el demandado, don Raúl Cordero H., como arrendatario de la habitación que ocupa en el edificio de departamentos de propiedad de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, ubicado en la calle Angol N.º 482 de esta ciudad, puede o no acogerse a los beneficios establecidos en el inciso 2.º del artículo 41 de la Ley

9,311, de fecha 3 de Febrero del presente año;

Que el señor Cordero es arrendatario y que como tal ocupa la propiedad en litigio es un hecho indiscutido, ya que de no ser así no habría procedido la acción deducida en su contra en estos autos, o sea, no habría procedido la acción de desahucio hecha valer y que es aquella que la ley otorga al dueño de la propiedad, para poner fin al contrato de arrendamiento que, sobre un bien raíz determinado, tiene celebrado con una persona dada;

Que, en razón de lo expuesto en el considerando anterior, no cabe considerar, ni tener presente, ninguna de las alegaciones formuladas por la Caja de Empleados Públicos y Periodistas en orden a que la propiedad arrendada era la destinada para su Agente, que como tal la ocupó el señor Cordero y que, ahora, ante la jubilación de éste, la necesita ocupar el nuevo Agente designado en reemplazo del señor Cordero;

Que planteado en la forma que se deja expuesta en las consideraciones anteriores, lo primero que hay que determinar es si la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, ante la petición formulada por el demandado en orden a que se suspenda por seis

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

407

meses el lanzamiento, puede ampararse en la segunda de las excepciones contenidas en el inciso 2.º del artículo 41 de la Ley 9311, esto es, si puede exigir la devolución inmediata del bien arrendado dando como razón para ello el que lo necesita para habitarlo en calidad de dueño y, en caso afirmativo, si está probado en los autos que efectivamente necesita esa casa o departamento para habitarlo.

Que la Caja, como entidad o persona jurídica que es, no puede sostener que necesite, para su habitación, una casa, ni menos un departamento en un edificio de su propiedad. Habitación, según el Diccionario de la Real Academia Española, "es la parte del edificio destinada para habitarse", "cualquiera de los aposentos de la casa" y la "acción y efecto de habitar", y "habitar", según ese mismo Diccionario, es "vivir o morar en un lugar o casa", todo lo cual conduce a demostrar que el término o vocablo "habitación", en la forma usada por la ley, se refiere o dice relación con el goce que de la propiedad o bien raíz pueda hacerse por una persona natural, que tenga una existencia física, y no al uso que de esa propiedad pueda hacerse por una persona jurídica, la que sólo dispone de vida o existencia, me-

dante una ficción legal. Nadie puede decir que la Institución X. X. viva o habite en tal parte, pero sí puede decirse, correctamente, que la institución X. X. tiene su domicilio en tal o cual parte, de donde se colige que la institución no puede habitar;

Que a mayor abundamiento hay que tener presente que las leyes de excepción, como es aquella en que pretende ampararse la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, son leyes de derecho estricto y como tales son de uso restrictivo. En consecuencia, y aun cuando se estimare como posible que una persona jurídica pudiese habitar un bien raíz, y ya hemos visto que eso no es posible, siempre habría que llegar a la conclusión de que la oposición formulada por la Caja, en estos autos, es improcedente. En efecto, si la ley establece que puede pedir la restitución inmediata de una propiedad "el dueño de ella que la necesite para habitarla", no podrá hacer uso de ese derecho el mismo dueño, para cederla a un tercero, y no otra cosa que un tercero es el Agente o cualquiera de sus empleados, con relación a la institución a la que sirven;

Que establecido, como creemos que lo está, el que la Caja no puede acogerse al beneficio de

excepción establecido en el inciso 2.º del artículo 41 de la Ley 9311, esto es, el de oponerse a la suspensión por seis meses al lanzamiento, nos resta analizar, para el caso que no estuviéramos en lo cierto, si en la especie se ha comprobado, como lo exige la ley, que el arrendador, en su calidad de dueño, necesite el inmueble para habitarlo;

Que, en primera instancia, el demandante no ha deducido prueba alguna, de ninguna naturaleza, ni siquiera acreditó su calidad de dueño del inmueble a que se refiere la demanda, ni la efectividad de que el demandado fuese efectivamente su arrendatario, circunstancias éstas que hay que darlas por establecidas en virtud del reconocimiento que de ellas hizo el propio demandado, quien llegó, incluso, a acompañar en parte de prueba el documento de fojas 8, y esto con el fin de establecer que él ocupaba la casa, de la cual se le desahucia, en calidad de arrendatario y no como empleado de la demandante, la Caja de Empleados Públicos y Periodistas;

Que es efectivo que la Caja pretendió producir la prueba establecida en el inciso 2.º del artículo 5 del Decreto Supremo N.º 1794, del Ministerio de Justicia, de fecha 7 de Abril de 1949, pero

esa petición, la que fué objeto de oposición por parte del demandado, fué rechazada por el Juez a quo en el considerando 1.º de su fallo, por haberla estimado ilegal, y en realidad así lo era en aquella época, en la que si bien se habría dictado el Decreto que establecía ese medio probatorio como obligatorio, aquél no había entrado en vigencia, desde que en esa época, aún no se había publicado en el Diario Oficial el Decreto en referencia, lo que sólo se hizo con fecha 11 de Julio último;

Que tampoco puede sostenerse se haya rendido la prueba necesaria en esta instancia. En realidad, para ese efecto, la Caja demandante acompañó los documentos de fojas 25, 26, 27, 28, 38, 39, 40, 41 y 43, de ninguno de los cuales se desprende siquiera una presunción que sirva para acreditar la necesidad que pueda tener el demandante en ocupar la propiedad materia del proceso. Así, por ejemplo, el primero de esos documentos es boletín de ingreso, de orden interno, de la Caja, por la cual se paga a ella misma arriendos de Bienes Raíces; el segundo, es el decreto de nombramiento de don Raúl Rojas Riveros, persona que no figura como parte en este juicio, como Agente de la Caja; el tercero y quinto de los documentos son comunicacio-

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

409

nes enviadas por la Caja demandante a su abogado, de los cuales cabe destacar que en ellas se señala al demandado como ex-agente de la Caja y se recomienda la urgencia en obtener la restitución de la propiedad materia del litigio, aduciendo que ella la necesita para su actual Agente; el cuarto de los documentos acompañados es un Reglamento interno de las Agencias de la Caja de Empleados Públicos y Periodistas, en el cual se ha subrayado su artículo 21, en el que se establece el derecho de los Agentes para ocupar un departamento de los edificios que administren, pero de su texto se desprende que tienen que ocuparlo como arrendatarios, desde que allí se habla del canon de arrendamiento que los Agentes deben pagar; el sexto, es una carta que el abogado del demandante envía a éste dando cuenta de algunos de sus actos en el desempeño de su mandato; siguen los documentos de fojas 40 y 41 que dicen relación con el estado civil y asuntos de estricto orden privado de don Raúl Heriberto Rojas que, como ya se ha dicho, no es parte en este juicio y los dos últimos de los documentos acompañados consisten en duplicados de recibos de arriendo que la demandante le cobró en su oportunidad al demandado;

Que si algo prueban los documentos acompañados y que se han enumerado en el considerando anterior, es precisamente el hecho de que el demandado ocupa la propiedad en calidad de arrendatario, pero nada hay en ellos que demuestre o que siquiera hiciere presumir la necesidad que el demandante pueda tener de ocupar para sí, y con el fin de habitarla la propiedad arrendada. De esos documentos puede desprenderse que el Agente de la Caja demandante don Raúl Heriberto Rojas desea o le convendría ocupar esa propiedad, pero no que la necesite la demandante para sí;

Que con el fin de suplir su falta de probanzas y a que me he referido, la defensa del demandante ha solicitado en estrados que se acoja su petición formulada en el comparendo de fojas 14 vuelta y que le fué rechazada en el considerando 1.º del fallo en alzada, en orden a pedir informe al Comisariato Departamental acerca de la necesidad que tiene de habitar el inmueble materia del litigio, petición que la minoría estima del caso debe acogerse, pues con ello se da oportunidad al demandante para poder comprobar la necesidad que tiene de la casa ocupada por el demandado y cumplir de esa manera con la exi-

gencia que le impone el artículo 41 de la Ley 9311, exigencia que no ha quedado derogada con el Decreto N.º 2461, de 17 de Mayo de 1949, del Ministerio de Justicia, publicado en el Diario Oficial del 7 de Julio último, modificatorio del Decreto N.º 1794, ya mencionado, pues si bien el Decreto 2461 hace facultativo el pedir informe al Comisariato Departamental, no por ello exime al que se opone a la suspensión del lanzamiento de probar la necesidad que tiene de ocupar la propiedad;

Que por todo lo anterior y en las condiciones analizadas, a juicio del Ministro disidente, procede rechazar la petición formulada por el demandante y por la cual se opone a la suspensión del

lanzamiento, en razón de no ser procedente el ejercicio de ese derecho por las personas jurídicas y en todo caso por aparecer improbadamente que el demandante necesita la propiedad para habitarla.

Anótese y devuélvase. Reemplácese el papel antes de notificar.

Redactó la sentencia el señor Ministro Sanhueza y el voto, su autor.

Ricardo Katz M. — Lucas Sanhueza R. — J. J. Veloso R.

Dictada por los señores Presidente de la Il.ªma. Corte, don Ricardo Katz Miranda y Ministros en propiedad don Lucas Sanhueza Ruiz e integrante, don Juan José Veloso Rivera. — D. Martínez U. Secretario.

* * * * *

COMENTARIO

La sentencia de segunda instancia ha revocado la de primera sin dar —en nuestro sentir—, razones de derecho o de equidad que así lo hubieren aconsejado. Por esta circunstancia concurrimos con el voto disidente del señor Presidente de la Ilustrísima Corte, don Ricardo Katz, cuyo tenor nos parece que se ajusta a las normas y principios jurídicos, es ecuaníme y se sujeta sólo a razones de conveniencia general.

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

411

Seguramente este fallo no sentará jurisprudencia, puesto que está suscrito por un solo Ministro —toda vez que el señor Juan José Velloso R. actuó en su calidad de Abogado integrante— y no es de presumir que el resto de la Ilustrísima Corte participe del criterio de mayoría y mantenga en otra ocasión la doctrina que impugnamos. Además, se trata de un caso poco frecuente, lo que resta trascendencia al fallo. No obstante, creemos que esta sentencia bien se merece un comentario, pues trataremos de desvirtuar lo que —a nuestro juicio— aparece como error en el fallo de alzada.

Analizaremos la sentencia en cada uno de sus considerandos.

El considerando primero no merece observaciones, pues se limita a reproducir el inciso 2.º del artículo 41 de la Ley 9311.

El considerando segundo dice que, como el arrendatario no se opuso al desahucio sino que pidió simplemente la suspensión del lanzamiento, “ha reconocido implícitamente la calidad de dueño del arrendador”. Esta conclusión es equivocada, puesto que se puede ser arrendador sin ser dueño, como sucede con el usufructuario —artículos 1958, 1959 y 1961 del Código Civil—, el poseedor, y aún el mero tenedor —artículo 1946 del Código Civil—. No es efectivo, pues, que el demandado le haya reconocido calidad de dueño, —sino de arrendador— al demandante.

Por otra parte, como el demandante pretendió asilarse en la excepción contemplada en el recordado inciso 2.º del artículo 41 de la Ley 9311, esto es, que no habría procedido la suspensión del lanzamiento, a virtud de que él, “en su calidad de dueño, necesitaba el inmueble para habitarlo”, ha debido probar los fundamentos de tal excepción, tanto porque así lo establecen las normas generales del Derecho, cuanto porque ese propio inciso dice, “salvo que el arrendador PROBARE que en su calidad de dueño...”

El considerando tercero expresa que el demandante, en vista de la suspensión que decretó el juez a-quo, apeló del fallo “en esta parte”. Luego, reconoce la sentencia que no se apeló en la parte del fallo de primera instancia que no había fijado la fecha de la restitución. Pero esta omisión, como veremos, se salva al final del fallo.

El considerando cuarto comienza remitiéndose al error que se comete en el considerando segundo, según lo hemos demostrado, y termina precisando el único asunto esencial, objeto de la contro-

versia jurídica, esto es, "si la Caja de Empleados Públicos y Periodistas —demandante— ha probado en autos que —en su calidad de dueño— necesita el inmueble mencionado para habitarlo".

Desgraciadamente, el considerando quinto llega a una conclusión extraña al problema que se acaba de plantear en el considerando anterior, toda vez que dice: "se ha justificado que la Caja aludida necesita el inmueble materia del juicio **PARA QUE SEA HABITADO... POR EL NUEVO AGENTE EN CONCEPCIÓN...** no sólo en su calidad de Agente, sino también y muy particularmente en su carácter de administrador del edificio..." Esta parte del considerando nos merece las siguientes observaciones:

a) Conforme con la ley, lo que interesa saber es si el arrendador ha probado que, en su calidad de dueño, necesite el inmueble para **HABITARLO**; no si lo necesita para que lo habiten terceros —como lo es el Agente de la Caja demandante—;

b) El nuevo agente no habitaría en ningún caso "en su calidad de Agente" o de "Administrador del edificio", sino en su carácter de arrendatario, como probó el propio demandante citando y acompañando el Reglamento General de Agencias, cuyo artículo 21 dispone que el Agente paga renta de arrendamiento; y

c) Si los Agentes pueden arrendar un departamento del edificio que administran (artículo 21 del Reglamento citado), habitan a título de arrendatarios y no gratuitamente, como parece darlo a entender el considerando en comento.

En el considerando sexto hay una concatenación de artículos del Código Civil, aforismos y principios jurídicos que, por desgracia, no se han aplicado al caso fallado. En efecto, empieza por citar el inciso 1º del artículo 19 del Código Civil que dice: "Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu". Si para aplicar el artículo 41 de la Ley N.º 9311 se hubiera tenido en cuenta esta norma interpretativa, debió decirse que, como la palabra "habitar" tiene un sentido claro, "vivir", "morar" en lugar determinado, no es posible aplicarlo a

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

413

las personas jurídicas, y que en la especie es absurdo pretender que la Caja de Empleados Públicos "habe", "more" o "viva" en lugar determinado. Esto concuerda con la cita que se hace a continuación, en este mismo considerando, de la primera parte del artículo 20 del Código Civil, que dispone: "Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio..." En tal sentido tomamos, del Diccionario de la Real Academia, la palabra "habitar".

Agrega el mismo considerando que "no cabe hacer en este caso distinción entre personas naturales o jurídicas, como lo hace el arrendatario, para la aplicación de la disposición legal en estudio, ya que por otra parte, donde la ley no distingue, no es lícito distinguir". Debe observarse que no es el arrendatario el que distingue entre personas naturales y jurídicas, sino que es la ley la que dispone que los arrendadores que deseen asilarse en la excepción deben probar que en "su calidad de dueños, necesitan el inmueble para habitarlo"; y las personas jurídicas quedarán excluidas de la excepción, no porque el arrendatario distinga entre personas tales o cuales, sino porque ellas no pueden "habitar"; y sin cumplir con todos los requisitos exigidos por la ley no pueden pretender siquiera quedar comprendidas en la excepción. Toda excepción es de derecho estricto, como recuerda oportunamente el voto disidente.

Jurídicamente, basta lo dicho para aplicar de ese modo la ley, sin que sea necesario entrar a averiguar el por qué de su mandato, ya que "cuando el sentido de la ley es claro..." artículo 19 del Código Civil. No obstante, trataremos de explicar a qué obedece esta diferencia, en vista de que el considerando agrega: "Además, cumple manifestar, que no se divisa la razón que habría tenido el legislador, al dictar dicha disposición legal, para colocar a las personas jurídicas, en una situación desmedrada, frente a las personas naturales, sobre todo si se considera que aquéllas pueden necesitar los locales de su propiedad, no sólo para establecer una o más de sus secciones —como lo acepta el señor Cordero, en el escrito de fojas 16— sino, también para ser habitados por sus empleados o sus representantes legales, en razón de los intereses superiores del servicio, como ocurre en la especie".

Por nuestra parte estimamos que la explicación del espíritu de la ley es sencilla y podría formularse así: El citado artículo 41 ha venido a aumentar, en el hecho, de uno hasta seis meses el plazo

del desahucio. Esta norma, que pasa a ser de uso general, por excepción no debe aplicarse cuando los **DUEÑOS** de la propiedades desahucien a sus arrendatarios para habitar **ELLOS MISMOS** el inmueble. Por mucha falta de habitaciones que haya en el país para los arrendatarios, no pueden ser protegidos en ese evento, porque antes que ellos están los dueños que prueban la necesidad de habitar sus propiedades. En otros términos, entre el "respetable" derecho de los actuales arrendatarios en una época en que faltan habitaciones, es de todos modos más "respetable" el derecho del dueño que necesite el inmueble para sí, para habitarlo él mismo. Merece mayor protección el derecho real de propiedad que corresponde al "dueño" y que le da la facultad de usar y gozar de la cosa, que el derecho personal del "arrendatario" sin plazo especial, que le confiere iguales franquicias para ocupar esa misma cosa. Pero ninguna de estas razones que inducen a proteger al dueño, por la necesidad que tenga de habitar su predio, obra en favor de las personas jurídicas. Estas no tienen problema de habitación; y, debe, entonces, volverse a la norma general actual y suspender los lanzamientos hasta por seis meses cuando el arrendador sea una persona jurídica. Esto con la siguiente salvedad: como decía el demandado —escrito de fojas 16 que cita este considerando—, podría ser aceptable la petición de una persona jurídica de que no se suspenda el lanzamiento, solamente cuando necesite el inmueble **PARA INSTALAR SUS OFICINAS O DEPENDENCIAS** (se podría entender —para hacer justicia— que "habita"), pero no cuando lo pida para arrendarlo. En este último caso, es claro, que no se divisa por qué la ley va a amparar a las personas jurídicas cuando no necesitan sus inmuebles para sí, para habitarlos, sino para arrendarlos. No habiendo motivo para justificar una excepción, debe regir la norma general y suspenderse el lanzamiento hasta por seis meses.

Y desde el punto de vista de la justicia social, no cabe duda de que las personas jurídicas, que son, en general, poderosas económicamente, no necesitan de una protección tan eficaz para obtener la restitución **INMEDIATA** de sus propiedades arrendadas, máxime cuando con la pequeña demora de seis meses no se perjudican en los derechos que surgen del arrendamiento, toda vez que sólo se decreta esta suspensión transitoria del lanzamiento, cuando

SUSPENSION DE LANZAMIENTO

413

el arrendatario ha cumplido con **TODAS** las obligaciones del contrato. Y como dice León XIII, en su famosa encíclica "Rerum Novarum": "Cuando la autoridad pública concilia el derecho de propiedad con las exigencias del interés general, lejos de mostrarse enemiga de aquellos que poseen, les hace un buen servicio; haciéndolo así, impide que la propiedad privada, que en su providencia el Creador ha instituido para la utilidad de la vida humana, desencadene males intolerables que prepararían su propia destrucción. Lejos de oprimir la propiedad, la defiende; lejos de debilitarla, le da un nuevo vigor".

Es del caso decir que la sentencia insinúa en esta parte, aunque no lo dice tan claramente como se sostuvo por el actor, que el Agente sería un representante de la persona jurídica para estos efectos, y, por lo tanto, agregamos, "habitaría" como si fuera el dueño. No compartimos esta opinión. La ficción de la representación para actos jurídicos, no puede alcanzar a estos actos materiales. Más aún, el Agente no habita, ni ocupa la propiedad en calidad de dueño, como lo hemos demostrado, porque el dueño es la Caja y el Agente le paga renta de arrendamiento. De modo que por mucho que se desnaturalice la ficción, para estos fines el Agente se llama arrendatario y no representante legal.

El considerando séptimo se refiere al informe que debió pedirse al Comisariato, sobre la necesidad que podría tener el arrendador de ocupar el inmueble arrendado. El voto disidente establece que el informe debió solicitarse; y es esa la buena doctrina en nuestro sentir. El voto disidente es muy claro para insistir sobre ello. Además, el análisis sereno y ecuaníme que se hace en dicho voto de la prueba rendida por la contraria en este punto, excluye toda duda que hubiera podido caber en el caso sub-lite. Porque, en verdad, los documentos citados nada prueban, y aún más, uno de ellos no debió siquiera acompañarse por el carácter de estricto orden privado que reviste, como acertadamente apunta el Presidente señor Katz en su voto.

Por otra parte, el informe del Comisariato hubiera sido muy útil en la especie, pues, como lo hizo presente el demandado en UN ESCRITO que presentó después de los alegatos de segunda instancia —pero veinte días antes de dictarse el fallo—, el actual Agente se trasladó algunas semanas después de la vista de la causa

a un departamento **ABSOLUTAMENTE IGUAL** al que ocupa el demandado y en el mismo edificio de la Caja. Por manera que toda la argumentación de la necesidad del Agente, de las necesidades superiores del servicio, las hubiera desvirtuado el Comisariato, con el solo informe sobre el actual domicilio y residencia del nuevo Agente. De acuerdo con el artículo 227 del Código de Procedimiento Civil, el escrito fué devuelto al demandado.

Y debe recordarse que no existe un departamento especial para el Agente, —como bien lo dice el voto disidente— ya que el artículo 21 del citado Reglamento General de Agencias dice que los Agentes podrán arrendar **UNO** de los departamentos del edificio que administren. O sea, la causa invocada para justificar el desahucio y la suspensión del lanzamiento fué que el nuevo Agente de la Caja necesitaba arrendar un departamento para vivir, y esa causa desapareció antes de dictarse el fallo que comentamos.

Finalmente, la Ilustrísima Corte fijó el 30 de Septiembre del presente año como fecha de restitución de la propiedad. Atendiendo a la fecha de notificación del desahucio, el arrendatario ha tenido en el hecho los seis meses de espera que señala la ley, pero por obra de la natural demora en la tramitación de los litigios y no de la aplicación de la Ley 9,311, como hubiera sido de desear.

Avelino León Hurtado