

REVISTA DE DERECHO

AÑO XIX

ENERO - MARZO DE 1951

N.º 75

DIRECTOR: SR. ORLANDO TAPIA SUÁREZ

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

SERGIO LARRAIN BEUTNER
CON JUAN OLIVA OSORIO

DESAHUCIO

Apelación de sentencia definitiva

**ARRENDAMIENTO — JUICIO DE ARRENDAMIENTO — DESAHUCIO —
OPOSICION AL DESAHUCIO — ARRENDADOR — LOCATARIO O ARREN-
DATARIO — MEJORAS — LANZAMIENTO — DERECHO
LEGAL DE RETENCION.**

DOCTRINA. — La oposición del locatario que consiste en el derecho que concede el artículo 1937 del Código Civil, para que se le pague la indemnización a que es acreedor por las mejoras introducidas en la casa arrendada, o se le asegure el importe por el arrendador, antes de ser expelido, no es propiamente una oposición perentoria al desahucio prevista en el artículo 1951 del citado cuerpo de leyes, sino más bien un reclamo de indemnizaciones, en virtud del derecho de retención que al arrendatario otor-

ga el ya citado artículo 1937 del Código Civil, que se tramita y resuelve en la misma forma que la oposición al desahucio.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, quince de Junio de mil novecientos cincuenta.

Vistos:

Don Sergio Larrain Beutner, agricultor, domiciliado en O'Higgins N.º 1265, solicita se notifique de desahucio a don Juan Oliva Osorio, comerciante, a quien le

tiene entregado en arriendo el local y casa donde tiene su domicilio, en Barros Arana N.º 1399, por la renta mensual de \$ 2.000, por necesitar la propiedad para demolerla y construir otro edificio por medio de la Corporación de Reconstrucción, señalándosele la fecha en que debe entregarla, dándose por terminado el contrato celebrado, con costas.

A fojas 4 se opuso el demandado alegando mejoras en el local arrendado donde tiene instalado un almacén, consistentes en estanterías y otras instalaciones adheridas a las murallas de un valor superior a \$ 25.000. Conforme al artículo 1937 del Código Civil no puede ser expelido sin que previamente se le pague o asegure el pago de esas mejoras. En subsidio, pide se le conceda la suspensión del lanzamiento por el plazo de seis meses, conforme al artículo 1.º de la Ley N.º 9563.

Citadas las partes a comparendo, se verificó el que rola a fojas 5 vuelta, con asistencia de ambas partes.

La parte demandante pide se dé lugar a la demanda, rechazándose la oposición hecha por el demandado; expresa que las mejoras alegadas no son de la naturaleza a que se refiere el artículo 1936 y en cuanto a la suspensión del lanzamiento cabe su rechazo

por cuanto necesita la propiedad para demolerla y edificar en su reemplazo, lo que acredita con los documentos que acompaña.

La parte demandada pide se acoja su oposición, y en cuanto a la suspensión del lanzamiento es procedente por cuanto la Corporación de Reconstrucción no le ha facilitado al demandante préstamo alguno, como acredita con el documento que acompaña.

Se rindió la prueba documental y confesional de autos.

Considerando:

1.º) Que la oposición al desahucio la funda el demandado en la existencia de mejoras que, de acuerdo con los artículos 1935 y 1936 del Código Civil, debe pagarle el demandante, lo que no ha acreditado en autos;

2.º) Que con los documentos que corren a fojas 7, 8, 9, 10 y 11, y especialmente el que rola a fojas 10, donde consta el permiso municipal para demoler, no objetado, se acredita por parte del demandante que necesita la propiedad arrendada para su demolición a objeto de edificar en ella.

Y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1951 del Código Civil, 588 del Código de Proce-

DESAHUCIO

115

dimiento Civil y artículo 41 de la Ley N.º 9311 y 1.º de la Ley N.º 9563, se declara:

1.º) Que no ha lugar a la oposición al lanzamiento hecha por el demandado;

2.) Que se mantiene el desahucio, debiendo la parte demandada hacer entrega de la cosa arrendada en el término de diez días, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

Anótese y reemplácese el papel.

Roberto Larraín T.

Dictada por el señor Juez Letrado titular, don Roberto Larraín Torres. Tomás Chávez Ch., Secretario.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, cinco de Septiembre de mil novecientos cincuenta.

Vistos:

Se reproduce lo expositivo y citas legales del fallo de primera instancia y se tiene en consideración:

1.º) Que el único fundamento de la oposición del locatario con-

siste en el derecho que concede el artículo 1937 del Código Civil para que se le pague la indemnización a que es acreedor por las mejoras introducidas en la casa arrendada, o se le asegure el importe por el arrendador, antes de ser expelido;

2.º) Que no es ésta propiamente una oposición perentoria al desahucio previsto en el artículo 1951 del Código Civil, sino más bien un reclamo de indemnización, en virtud del derecho de retención que al arrendatario concede el artículo 1937 de ese cuerpo de leyes, que se tramita y resuelve en la misma forma que la oposición al desahucio;

3.º) Que las partes coinciden en la existencia de estanterías en el local arrendado, pertenecientes al almacén del inquilino; pero ellas no constituyen reparaciones indispensables cuyo reembolso es obligación del arrendador, quien niega haber consentido en su instalación y reconoce expresamente el derecho del arrendatario a separarlas y llevárselas consigo;

4.º) Que el demandante confiesa también que el predio estaba ya arrendado cuando lo adquirió por compra-venta; pero este antecedente carece de trascendencia

en el pleito porque en nada altera el derecho que le asiste a poner término al contrato de arrendamiento;

5.º) Que, de consiguiente, el actor no debe, en este caso, indemnización alguna al demandado que justifique la invocación del derecho concedido en el artículo 1937 del Código Civil;

6.º) Que la petición subsidiaria de Oliva Osorio mira a la suspensión por seis meses del lanzamiento, con arreglo a la Ley N.º 9563 que prorrogó durante el año 1950 todos los efectos del artículo 41 de la Ley N.º 9311, precepto que autoriza al Tribunal que conoce del juicio de desahucio para acordar esa suspensión, por una sola vez, a menos que se trate de demoler el edificio para sustituirlo por otro o que pruebe el arrendador que necesita el inmueble para habitarlo;

7.º) Que con el documento de fojas 3 está probado que el arrendatario estaba al día en el pago de la renta en Abril último, mes en que se dedujo la demanda, pero ésta se basa precisamente en la necesidad de demoler el edificio arrendado para construir otro en su reemplazo, y aun cuando la parte demandada arguye que la

Corporación de Reconstrucción no ha concedido préstamo al demandante con ese objeto, ello no demostraría —en el supuesto de ser cierto— que el auxilio le sea denegado en definitiva, y los certificados de fojas 7 y 11 no acreditan tal negativa;

8.º) Que además esos instrumentos, así como los de fojas 8 y 9, son inútiles como medios legales de prueba, porque emanarían de terceros que no los han reconocido, y porque su contenido no es otra cosa que una prueba de testigos producida al margen de los preceptos legales que la reglamentan;

9.º) Que con el instrumento de fojas 10 se justifica que el demandante tiene permiso para proceder a la demolición del edificio de la calle Barros Arana N.º 1397; pero el desahucio afecta exclusivamente al arrendamiento del inmueble signado con el N.º 1399;

10.º) Que, sin embargo, ha sostenido el arrendador la necesidad de proceder a la inmediata demolición del inmueble para construir otro en su reemplazo y su locatario no demostró que ello no sea posible. Además, la suspensión del lanzamiento es meramente facultativa.

DESAHUCIO

117

En virtud de estas razones y de lo preceptuado en los artículos 1927, 1935, 1936 y 1976 del Código Civil, 346 (335), 399 (389) y 597 (755) del de Procedimiento respectivo, se confirma, con costas del recurso, la sentencia de quince de Junio último, escrita de fojas 16 vuelta a 17, con declaración de que se niega lugar a la suspensión del lanzamiento solicitado por el locatario y que se rechaza su oposición de desahucio.

Anótese, agréguese el impuesto antes de notificar y devuélvase.

Redacción del Ministro don Emilio Poblete Poblete.

Lucas Sanhueza R. — Emilio Poblete P. — Ricardo Katz M.

Dictada por los señores Ministros en propiedad de la Ilustrísima Corte, don Lucas Sanhueza Ruiz, don Emilio Poblete Poblete y don Ricardo Katz Miranda. D. Martínez U., Secretario.