

REVISTA DE DERECHO

AÑO XXI JULIO - SEPTIEMBRE DE 1953 N.º 85

DIRECTOR: ORLANDO TAPIA SUAREZ

COMITE DIRECTIVO:

ROLANDO MERINO REYES
ALEJANDRO VARELA SANTA MARIA
JUAN BIANCHI BIANCHI
VICTOR VILLAVICENCIO G.
QUINTILIANO MONSALVE JARA
MARIO CERDA MEDINA



ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA — CONCEPCION (CHILE)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

GONZALEZ Y PULPEIRO LIMITADA
CON SIGMUNDO STRAUZER

RESTITUCION (ARRENDAMIENTO)

**Recurso de casación en la forma y
apelación de la sentencia definitiva**

**RECURSO DE CASACION — CASACION EN LA FORMA — SUSPENSION
DE LA EJECUCION DEL FALLO — JUICIOS DE ARRENDAMIENTO —
DESAHUCIO — RESTITUCION — VENCIMIENTO DEL PLAZO DEL
ARRIENDO — EXTINCION DEL DERECHO DEL ARRENDADOR.**

DOCTRINA.—El N.º 1.º del artículo 774 del Código de Procedimiento Civil preceptúa que el recurso de casación en la forma suspende la ejecución del fallo, excepto cuando se interpusiere por el demandado contra la sentencia definitiva pronunciada —entre otros casos— en los juicios de desahucio.

Por su parte, el Título VI, Párrafo I del Libro III de la codificación aludida, señala un mismo procedimiento para la acción llamada propiamente de desahucio y para aquella mediante la cual se exige la restitución de la cosa arrendada por la expiración del tiempo estipulado para la dura-

ción del arrendamiento, o por la extinción del derecho del arrendador.

En consecuencia, cabe concluir que el citado N.º del artículo 774 del Código de Procedimiento Civil no se refiere en forma exclusiva a los juicios en que se ejercita propiamente la acción de desahucio, sino que es comprensivo también de aquellos litigios en que se reclama la restitución de la cosa arrendada por alguno de los motivos anteriormente señalados: expiración del plazo estipulado para la vigencia del arrendamiento o extinción del derecho del arrendador.

Sentencia de Primera Instancia

Concepción, veinticinco de Septiembre de mil novecientos cincuenta y dos.

Vistos:

A fojas 2 se presentan don Francisco González Taboada, empleado, domiciliado en Cervantes 465 y don César Pulpeiro García, comerciante, domiciliado en Barros Arana 838, por la Sociedad Inmobiliaria de este domicilio "González y Pulpeiro Ltda.", exponiendo que la sucesión de don Juan García y don Francisco González, antiguos propietarios del inmueble situado en Barros Arana 826 al 848, eran arrendadores por el canon de \$ 6.000 mensuales de don Sigmundo Strauszer, industrial, domiciliado en Barros Arana 848, ahora 854, del local que ocupa. De acuerdo con la escritura social, el inmueble, que incluye el local arrendado al señor Sigmundo Strauszer, ha pasado a ser del dominio de la sociedad referida, lo que puso término al contrato de arrendamiento existente entre los anteriores propietarios y el demandado. A mayor abundamiento dejan constancia que el señor Strauszer se encuentra en mora de pagar las rentas desde el 31 de Diciembre

y ha convertido el local comercial en una bodega, perjudicando la reputación y valor comercial del mismo. De acuerdo con las disposiciones legales que citan y no deseando la sociedad aludida constituirse en arrendadora del demandado, vienen en solicitar la restitución de la propiedad arrendada y piden se notifique al demandado para la restitución, con costas, debiendo determinarse en la sentencia que se dicte, la fecha de la restitución, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública con facultades de allanamiento y descerrajamiento.

A fojas 5 el demandado don Sigmundo Strauszer, industrial, domiciliado en calle Barros Arana 848, se opone a la restitución por las siguientes causales: 1.º—Excepción de falta de personería o representación legal de los actores, la que no se ha justificado; 2.º—La acción no es la de desahucio, como la interponen los demandantes, sino la de restitución regida por el artículo 604 del Código de Procedimiento Civil. Se ha entablado, consiguientemente, una acción improcedente; 3.º—También es improcedente el desahucio, por existir un contrato de arriendo de plazo fijo. Suscribió contrato con don Juan García y don Francisco González por

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

445

el plazo de 2 años con renovación automática; y fallecido don Juan García, persistió el condominio entre la sucesión de aquél y don Francisco González, actuales dueños. No ha habido, pues, extinción del derecho sobre el inmueble que arrienda, a lo que no obsta el contrato de sociedad. Y como tiene contrato suscrito por escritura pública, que se ha ido renovando automáticamente, dicho contrato debe respetarse en el supuesto de que la sociedad pactada deba mirarse como extraña a los propietarios arrendadores, porque así lo ordenan los números 1.º y 2.º del artículo 1962 del Código Civil; 4.º—Finalmente, se opone al desahucio en virtud de haber hecho mejoras en el local, como vitrinas, altillo, escalas, galpón, cierros, puerta, instalaciones de luz, etc. Pide se tenga por hecha oposición al desahucio y se le dé lugar, con costas.

A fojas 16 tuvo lugar el comparendo de estilo con asistencia de los representantes de ambas partes, habiéndose pedido por los actores el rechazo de la oposición. Acompañan escritura social que contiene la representación. Sostienen, por otra parte, que demandaron precisamente de restitución y no de desahucio, a lo cual no influye el hecho de ha-

berse anunciado desahucio en la suma. Tampoco existe plazo pendiente, ya que el único contrato suscrito por escritura pública venció el 1.º de Enero de 1951 conforme al claro tenor de la cláusula 3.º del mismo. Por último, las pretendidas mejoras no existen y, en todo caso, del contrato consta que las mejoras que pudiera hacer el arrendatario cederían en beneficio de la propiedad. Piden el rechazo de la oposición y que se acoja la demanda, con costas. Por su parte, el demandado reproduce su escrito de oposición e insiste en que falta personería de los actores por no existir sociedad, por no haberse inscrito el extracto, y también en que el contrato se ha renovado; y sostiene que las mejoras se pactaron especialmente.

Se han traído los autos para fallo.

Considerando:

1.º) Que con las copias de escritura pública y de inscripción correspondiente, que corren a fojas 10 y 8 respectivamente, los actores justificaron debidamente la representación que invocan por la sociedad "González y Pulpeiro Ltda.", por lo que debe desestimarse la oposición del demanda-

do fundada en la excepción de falta de personería o representación legal de las personas que demandan por la referida sociedad;

2.º) Que del tenor de la demanda aparece que la acción deducida es precisamente la que regula el artículo 604 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que se exige la restitución de la cosa arrendada, por la extinción del derecho del arrendador, conforme a lo que preceptúa el N.º 3.º del artículo 1950 del Código Civil. No obsta a lo anterior el hecho de que en la suma del libelo se hable de desahucio, suma que solamente es indicatoria del contenido y en caso de divergencia entre lo que exprese la suma y el texto mismo del escrito, hay que estar-se a lo último. Procede, por lo mismo, desestimar la oposición que se funda en que la demanda es de desahucio y no de restitución;

3.º) Que de la copia de escritura pública de fojas 14 consta que el contrato de arrendamiento del local de Barros Arana 848 data del 3 de Enero de 1947, y que el plazo de duración se estipuló en 4 años otorgándose al arrendatario un derecho de preferencia en igualdad de condiciones con cualquiera otra persona

para continuar en el arriendo. Luego el arriendo duró hasta el 31 de Diciembre de 1950. No ha podido producirse renovación automática como lo sostiene el demandado; y si ha continuado en el local como arrendatario, dicho arriendo sólo es verbal y mes a mes; y no lo puede amparar un arriendo de tal naturaleza;

4.º) Que de las copias de fojas 8 y 10 aparece que el bien raíz que incluye el local arrendado ingresó como aporte en el haber de la sociedad demandante, por lo que en la especie se trata del caso específico de terminación del arriendo por expiración del derecho del arrendador, ya que es incuestionable que hubo traspaso de la propiedad por acto entre vivos;

5.º) Que, por último, en relación con las mejoras alegadas, debe primeramente tenerse presente que la existencia de tales mejoras no ha sido justificada en autos; y en segundo término cabe indicar que tales mejoras se hacen consistir, entre otras, en instalaciones de luz y vitrinas que, según el contrato de arriendo mencionado, entran en el arriendo mismo, y que del mismo contrato consta que las mejoras, en caso de haberlas, deben quedar

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

447

en beneficio de la propiedad, razón por la que debe desestimarse este último capítulo de oposición.

Visto, además, lo dispuesto en los artículos 1950 N.º 3.º del Código Civil y 342 N.º 2.º y 604 y 588 y siguientes del de Procedimiento Civil, se declara: I.—Que no ha lugar, con costas, a la oposición deducida a fojas 5 por el demandado; y II.—Que ha lugar a la demanda de restitución de fojas 2 y que, en consecuencia, dándose por terminado el contrato de arriendo, se fija para la restitución de la propiedad arrendada el 30 del actual, bajo apercibimiento de lanzamiento.

Anótese.

René López Vargas.

Pronunciada por el señor Juez titular del Primer Juzgado, don René López Vargas. — Enrique Broghamer A., Secretario.

Sentencia de la Ilustrísima Corte

Concepción, doce de Diciembre de mil novecientos cincuenta y dos.

Vistos:

A fojas 2 don Francisco González Taboada, empleado, domiciliado en calle Cervantes N.º 465, y don César Pulpeiro García, comerciante, domiciliado en calle Barros Arana N.º 838, ambos en Concepción, por la Sociedad Inmobiliaria "González y Pulpeiro Limitada", solicitan la restitución del inmueble situado en calle Barros Arana N.º 826 al 848, que la sucesión de don Juan García Méndez y el señor Francisco González Taboada, tenían arrendado a don Sigmundo Strauszer, industrial, domiciliado en calle Barros Arana N.º 854. Fundan su petición en que, de acuerdo con la escritura de sociedad cuya inscripción acompañan, ha pasado a ser dueño del inmueble la Sociedad que representan, con lo que se ha puesto término al contrato de arrendamiento que existía entre sus anteriores propietarios y el señor Strauszer. Invocan los artículos 1915, 1950 inciso 1.º y N.º 3.º y 1958 del Código Civil y 604 y siguientes del de Procedimiento Civil.

Practicada la notificación de rigor, don Sigmundo Strauszer, en su presentación de fojas 5 aduciendo las razones que expresa, dedujo oposición al desahucio y pidió se accediera a ella en todas sus partes, con costas.

A fojas 16 se celebró el comparendo de estilo, en el cual la parte demandante solicitó el rechazo de la oposición formulada y pidió que se acogiera en definitiva la demanda de restitución. A su vez la demandada reprodujo su escrito de oposición de fojas 5.

A fojas 21 se dictó sentencia definitiva en la causa, declarándose en ella: "I.—Que no ha lugar, con costas, a la oposición deducida a fojas 5 por el demandado; y II.—Que ha lugar a la demanda de restitución de fojas 2 y que, en consecuencia, dándose por terminado el contrato de arriendo, se fija para la restitución de la propiedad arrendada el 30 del actual, bajo apercibimiento de lanzamiento".

A fojas 26, don Artemio Llanos Medina, por don Sigmundo Strauszer, dedujo los recursos de apelación y casación en la forma en contra de la sentencia de fojas 21, y funda el segundo de ellos en la causal indicada en el N.º 1.º del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil. Expresa que en el considerando segundo de la sentencia se sostiene que la demanda del actor es de restitución y no de desahucio, como lo indica la suma de dicha demanda; que esta restitución es procedente

porque el contrato de arrendamiento en que apoyaba su tenencia su parte terminó por extinción del derecho del arrendador en el instante mismo en que la cosa arrendada fué aportada a una sociedad; para mayor precisión de esta afirmación se cita el artículo 1950 N.º 3 del Código Civil, que señala como causal de terminación del contrato de arrendamiento la extinción del derecho del arrendador. La validez de ese aporte y de la constitución de la sociedad también está aceptada por la sentencia de primera instancia con el fundamento indicado en el considerando 4º. Con lo dicho y para acoger la demanda de restitución, se ha partido del supuesto que entre demandante y demandado no existe vínculo contractual alguno, puesto que el contrato de arrendamiento sobre el local de calle Barros Arana N.º 848 de esta ciudad vinculó al señor Francisco González y Juan García, después su sucesión, con Sigmundo Strauszer, vinculación que terminó, atendidos a lo dicho en la sentencia, al momento de hacer ese aporte. No hay pues contrato al cual poner término, ni de arrendamiento, ni de ninguna otra especie. Sin embargo, diciéndose así en la resolución II de la sentencia, al dar lugar a la restitu-

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

449

ción, en la misma resolución se da por terminado el contrato de arrendamiento fijándose la fecha de la restitución. Si hubiera habido contrato de arrendamiento al cual ponerle término por medio de la sentencia, no pudo el Juzgado determinar que la demanda era de restitución sino que necesariamente tendría que haber sido de desahucio para que el contrato terminara por la causal N.º 4 del artículo 1950 del Código Civil.

Con lo relacionado y considerando:

1.º) Que en el libelo de fojas 2 don Francisco González Ta-boada y don César Pulpeiro García, por la Sociedad Inmobiliaria "González y Pulpeiro Ltda.", solicitan les sea restituído el inmueble que indican, en atención a que éste —que por sus antiguos dueños había sido dado en arrendamiento a don Sigmundo Strauszer— ha pasado a ser de su dominio, a virtud de lo que se expresa en la escritura de Sociedad a que aluden, con lo que se ha puesto término al contrato de arrendamiento que existía entre sus anteriores propietarios y el señor Strauszer. Fundamentan su acción en lo prescrito en los artículos 1915, 1950, inciso 1.º y

N.º 3.º y 1958 del Código Civil y 604 y siguientes del de Procedimiento Civil;

2.º) Que la sentencia de fojas 21, dictando pronunciamiento sobre la materia de que se trata, resolvió: "que ha lugar a la demanda de restitución de fojas 2 y que, en consecuencia, dándose por terminado el contrato de arrendamiento, se fija para la restitución de la propiedad arrendada el 30 del actual, bajo apercibimiento de lanzamiento";

3.º) Que, como se ve, la resolución transcrita precedentemente no contiene pronunciamientos incompatibles entre sí, toda vez que, en primer término, acoge la restitución solicitada a fojas 2, y, en seguida, en perfecta congruencia con lo anterior, señala la fecha en que tal restitución debe verificarse. Y si bien igualmente, expresa que se da por terminado el contrato de arriendo, esta decisión —legal o no en este caso— tampoco está en pugna con la restitución ordenada, ni la impide o restringe; y

4.º) Que, en consecuencia, la sentencia de fojas 21 no adolece del vicio de casación en la forma previsto en el N.º 7.º del artículo 768 del Código de Procedimiento

Civil, como lo pretende el demandado don Sigmundo Strauszer en el primer otrosí de su presentación de fojas 26.

Por estos fundamentos y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 787, 798 y 800 del Código de Procedimiento Civil, se declara sin lugar el recurso de casación en la forma deducido contra la sentencia de veinticinco de Septiembre último, escrita a fojas 21, con costas, en las que se condena solidariamente al recurrente y al abogado que firma el escrito de fojas 26.

Aplicase a beneficio fiscal la cantidad de trescientos pesos a que se refiere el comprobante de ingreso N.º 7185, agregado a fojas 25.

Comuníquese a la Contraloría General, a la Tesorería Provincial y al Consejo del Colegio de Abogados.

Substituyendo en el fundamento 3.º del fallo de fojas 21 "1950" por "1951" y teniendo además presente con respecto al recurso de apelación deducido en lo principal del escrito de fojas 26:

1.º—Que en la cláusula terce-

ra del contrato de arrendamiento pactado por don Juan García Méndez y don Francisco González Taboada con el demandado don Sigmundo Strauszer Krausz, que en copia autorizada corre a fojas 14, se estipuló un plazo de duración de cuatro años contados desde el 1.º de Enero de 1947, de lo que se sigue que ese contrato expiró el 1.º de Enero de 1951, y si bien en su cláusula 4.ª se concede al arrendatario preferencia para continuar arrendando el local a que se refiere dicho instrumento, en igualdad de condiciones con cualquier otra persona, no se ha demostrado en el proceso por el señor Strauszer que, haciendo uso de tal ventaja, haya celebrado con sus arrendadores un nuevo contrato por escritura pública;

2.º—Que, en tal situación, los demandantes no están obligados a respetar el arriendo en conformidad con lo prescrito en el artículo 1962 del Código Civil, Números 1 y 2, como lo sostiene el demandado en su oposición de fojas 5, toda vez que no se ha acreditado, como ya se ha dicho, la existencia de un contrato de arrendamiento vigente, otorgado por escritura pública;

3.º—Que habiendo quedado es-

JUICIO DE ARRENDAMIENTO

451

tablecido en el proceso, con los instrumentos públicos de fojas 8 y 10, que el inmueble arrendado se inscribió en el Registro de Propiedades de esta ciudad, con fecha 22 de Julio del año en curso, a nombre de la Sociedad Civil de responsabilidad limitada González y Pulpeiro, carece de toda significación lo afirmado por el demandado señor Strauszer, en el comparendo de fojas 16, en orden a que tal Sociedad no existe legalmente, por cuanto no se habrían llenado las formalidades exigidas en los artículos 3.º de la Ley N.º 3918 y 354 del Código de Comercio, siendo de advertir, por otra parte, que el demandado no ha comprobado en forma alguna su aserto; y

4.º—Que el mérito del instrumento público acompañado a fojas 32 por el demandado no altera ni modifica las conclusiones a que se arriba en la sentencia de primera instancia y en este fallo, toda vez que él sólo da constancia de la oferta de pago por consignación que el Notario don Teodosio Urrutia M., a requerimiento de don Sigmundo Strauszer, hizo a don César Pulpeiro, de la suma de seis mil pesos, por concepto de renta de arrendamiento correspondiente al local a que se refiere esta causa.

De acuerdo con lo expresado y en atención también a lo prescrito en los artículos 1698, 1700 y 1962 del Código Civil y 144 del de Procedimiento Civil, se confirma, con costas del recurso, la sentencia apelada de veinticinco de Septiembre del presente año, escrita a fojas 21.

Teniendo presente con respecto al recurso de apelación en contra de la resolución recaída en el tercer otrosí del escrito de fojas 26:

1.º— Que el artículo 774 del Código de Procedimiento Civil preceptúa que el recurso de casación en la forma suspende la ejecución del fallo, excepto cuando (N.º 1.º) se interpusiere por el demandado contra la sentencia definitiva, pronunciada, entre otros, en los juicios de desahucio;

2.º—Que el Título VI, Párrafo I del Libro III de la codificación aludida señala un mismo procedimiento para la acción llamada propiamente de desahucio y con respecto a aquella mediante la cual se exige la restitución de la cosa arrendada por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arrendamiento, o por la extinción del derecho del arrendador;

3.º—Que, en tal situación, cabe concluir que el N.º 1.º del artículo 774 del Código de Procedimiento Civil no puede referirse exclusivamente a los juicios en que se ejercita propiamente la acción de desahucio, sino que es comprensivo también de aquellos litigios en que se reclama la restitución de la cosa arrendada por alguno de los motivos indicados en el fundamento anterior, ya que para ambos casos, como se ha dicho, se contempla igual ritualidad procesal; y

4.º—Que en la especie, como ya se ha dejado establecido en la sentencia de fojas 21, la acción deducida es precisamente la de restitución de la cosa arrendada, por la extinción del derecho del arrendador, conforme a lo prescrito en el N.º 3.º del artículo 1950 del Código Civil.

De conformidad, además, con lo prescrito en el artículo 604 del

Código de Procedimiento Civil, se revoca, en la parte apelada, la resolución de siete de Octubre último, escrita a fojas 27, y se declara que no ha lugar a la suspensión de la ejecución de la sentencia de fojas 21.

Anótese y devuélvase. Agréguese el impuesto, antes de notificar.

Redacción del señor Ministro don Julio E. Salas Q.

Marco A. Velásquez G. — Lucas Sanhueza R. — Julio E. Salas Q.

Dictada por la Ilustrísima Corte, constituida por su Presidente, don Marco A. Velásquez Gutiérrez y Ministros en propiedad, don Lucas Sanhueza Ruiz y don Julio E. Salas Quezada. — Edilio Romero G., Secretario subrogante.