

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veintiuno.

Vistos:

En autos caratulados “Paola de Lourdes Pavez Contreras con Nancy Humilde Mellado Sáez”, Rol C-9416-2018 seguidos ante el 15° Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de veintitrés de julio de dos mil dieciocho, se dio lugar a la acción subsidiaria declarándose terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por desahucio del arrendador, condenándose a la demandada a restituir el inmueble a más tardar el día 01 de diciembre del año 2018, quedando obligada hasta la época de la restitución a pagar las rentas y consumos domiciliarios correspondientes.

Se alzó la demandada y la Corte de Apelaciones de Santiago, con fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, confirmó la sentencia apelada.

En contra de dicha sentencia la demandada dedujo recurso de casación en el fondo, que pasa a analizarse.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando:

Primero: Que la recurrente refiere que la sentencia impugnada fue dictada con error de derecho al aplicarse lo previsto en el artículo 3° de la Ley 18.101, en razón de que el contrato de arrendamiento materia del juicio, no fue pactado mes a mes, ni indefinidamente.

Arguye que el respectivo contrato fue pactado con renovación automática y por períodos iguales de un año, con una forma de término que otorga garantías a ambas partes y principalmente a su parte, al disponer que no se podrá poner término anticipado a este por la sola voluntad de la arrendadora, a menos que esa parte de un aviso escrito de que no desea renovar el contrato por otro año, con 30 días de anticipación al vencimiento del plazo en curso y, que conforme el artículo 4° de la misma Ley, el arrendador sólo podrá demandar judicialmente la restitución una vez vencido ese plazo, lo que no se ha hecho.

Sostiene que los derechos del arrendatario son irrenunciables, acorde a lo dispuesto en el artículo 19 de la ley 18.101, por lo que la sentencia recurrida, al confirmar la decisión apelada y hacer lugar al desahucio, ha infringido también esta norma.

Denuncia que dichos yerros tienen influencia sustancial en lo dispositivo de la sentencia por cuanto la causal de terminación a la que se arribó es inaplicable, por lo que solicita que se invalide la sentencia recurrida, dictando, en



acto continuo y sin nueva vista pero separadamente, sentencia de reemplazo que revoque la sentencia apelada en cuanto hace lugar a la acción subsidiaria de desahucio y declare que se niega lugar a esa acción, con costas y con costas del recurso.

Segundo: Que la judicatura del fondo dio por acreditados en lo atingente a este recurso los siguientes hechos:

a) La existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el cual tiene como cláusulas principales:

-La arrendadora dio en arrendamiento a la demandada el inmueble sito en calle José Miguel Carrera N° 679, casa N° 104 de la comuna de La Florida.

- La renta mensual sería la suma de \$95.000.-, que se pagarían dentro de los primeros cinco días de cada mes.

- La vigencia del contrato sería de 1 año contado desde su celebración y dicho plazo se renovaría tácitamente si ninguna de las partes avisare con 30 días de anticipación de su término mediante carta certificada.

b) La relación contractual sigue vigente, como quiera que el contrato de marras se inscribe en el artículo 4° de la Ley N° 18.101, lo que hace improcedente el desahucio por medio diverso al requerimiento judicial. En cualquier caso tampoco consta el envío efectivo del aviso al domicilio de la demandada y éste tampoco fue autorizado por Notario Público.

Sobre la base de los hechos así establecidos y de la lectura del contrato la sentencia aprecia que éste fue pactado por un plazo de duración de 1 año desde la fecha de su suscripción, esto es, desde el 16 de enero de 2009 hasta el 16 de enero de 2010, renovable tácitamente a menos de dar aviso en contrario una de las partes con 30 días de anticipación por carta certificada y concluye que el contrato celebrado derivó en uno de duración indefinida, razón por la cual debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 1951 del código sustantivo, quedando impedidas las partes para hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente y que en este orden de cosas la norma aplicable en la especie, al tratarse de un contrato de arrendamiento de duración indefinida, del artículo 3° de la ya citada ley N° 18.101, norma que establece un plazo desahucio de dos meses, contados desde su notificación, ampliándose un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, no pudiendo exceder de 6 meses y considerando que el plazo de ocupación del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes del juicio se



extendió por casi 10 años, el plazo de restitución ha de ser el máximo permitido por la ley, el que deberá computarse desde la notificación legal de la demanda, lo que ocurrió el día 1 de junio de 2018.

Tercero: Que, se debe tener presente que el recurso de casación en el fondo es un recurso extraordinario, de derecho estricto, y con una causal muy precisa, infracción de ley con influencia substancial en la parte dispositiva de la sentencia.

En ese contexto, es indispensable que en el libelo respectivo se demuestre de manera clara y precisa el error en que incurrieron los tribunales al aplicar la ley conforme a la cual zanjaron el debate sometido a su decisión, lo que implica obligatoriamente que además deben referirse a las normas llamadas "*decisorias de la litis*"; que son aquéllas con arreglo a las cuales debe fallarse el litigio, porque solo esas pueden influir de un modo substancial en la parte dispositiva de la sentencia.

Cuarto: Que, como se consignó, se denuncian como vulnerados los artículos 3, 4 y 19 de la ley 18.101.

Quinto: Que el artículo 3º, preceptúa que en los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

El arrendatario desahuciado podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo establecido en este artículo y, en tal caso, estará obligado a pagar la renta de arrendamiento sólo hasta el día de la restitución.

Sexto: Que el artículo 4º, dispone que en los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendador sólo podrá solicitar judicialmente la restitución del inmueble y, en tal evento, el arrendatario tendrá derecho a un plazo de dos meses, contado desde la notificación de la demanda.

En los casos a que se refiere este artículo el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe.



Séptimo: Que esta Corte estima que aun cuando se divisa un error en los jueces de instancia al concluir que el contrato derivó en uno de duración indefinida, por cuanto se trata de un contrato a plazo fijo con vigencia de un año contado desde su celebración, se advierte en el arbitrio que se omite proclamar como denunciados preceptos decisorios relativos al fondo del asunto como son los artículos 1950 y 1951 del Código Civil.

Que, asimismo, el error precedentemente indicado no tiene influencia sustancial en lo dispositivo del fallo por cuanto no existe impedimento para dar un aviso anticipadamente y porque a la demandada se le otorgó un mayor plazo para la restitución del bien inmueble el que se materializó el día 8 de julio de 2019. En efecto, si a la fecha de deducirse la demanda se estaba en presencia de un contrato cuya duración se había renovado por un año más, al no haberse desahuciado judicialmente; extendiéndose por ende su vigencia hasta el 16 de enero de 2019, lo cierto es, que dicha comunicación se efectuó el 1 de junio de 2018 al noticiarse la demanda, de manera tal que al haberse restituido el inmueble el 8 de julio de 2019, se excedió con ello el plazo que concede para tal efecto el artículo 4° de la Ley 18.101 al arrendatario comprendido en la situación planteada en dicha norma legal.

Octavo: Que al tenor de lo razonado, el recurso de casación en el fondo será desestimado.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada contra la sentencia de ocho de marzo de dos mil diecinueve.

Regístrese y devuélvanse.

Rol N° 10.134-2019

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Andrea Muñoz S., María Angélica Cecilia Repetto G., Ministro Suplente señor Mario Gómez M., y los Abogados Integrantes señor Antonio Barra R., y señora María Cristina Gajardo H. No firman el ministro suplente señor Gómez y el abogado integrante señor Barra, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por haber terminado su periodo de suplencia el primero y por haber concluido su periodo de nombramiento el segundo. Santiago, veintisiete de abril de dos mil veintiuno.





XRCJXH KZ XK

En Santiago, a veintisiete de abril de dos mil veintiuno, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

