

Santiago, veinte de mayo de dos mil veintidós.

VISTOS:

En procedimiento tramitado ante el Segundo Juzgado Civil de Chillán bajo el rol C-3773-2020, caratulado “Sandoval Isla Moisés con Servicios en Publicidad Julio Humberto Sanhueza Breaker E.I.R.L.”, por resolución de fecha diez de noviembre de dos mil veinte se negó lugar a tramitar la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas conforme a la Ley N°18.101.

Apelada esta decisión, fue confirmada por la Corte de Apelaciones de Chillán mediante sentencia de veintinueve de enero de dos mil veintiuno.

Contra este último pronunciamiento el demandante dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

Y TENIENDO EN CONSIDERACIÓN:

PRIMERO: Que el recurrente de casación denuncia que en la sentencia impugnada se infringiría el artículo 1 de la Ley N°18.101, en relación con lo dispuesto en el artículo 568 del Código Civil, argumentando que los jueces incurrirían en un error de derecho al negar lugar a tramitar la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas conforme a la referida Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos. En su libelo, quien recurre afirma que se ha accionado bajo este procedimiento ya que el bien arrendado tiene naturaleza inmueble por adherencia, pues se trata de una estructura de soporte publicitario emplazada dentro de su propiedad. Así las cosas, los juzgadores se equivocarían al estimar que la cosa arrendada sería solo el espacio publicitario, pues, contrariamente a lo resuelto, lo arrendado es la plataforma.

En virtud de lo expuesto concluye señalando que, de no mediar el yerro denunciado, los juzgadores debieron considerar que el bien arrendado tiene naturaleza inmueble por adherencia y dar curso a la tramitación de la demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas en conformidad a la Ley N°18.10.

SEGUNDO: Que para examinar las alegaciones que postula el recurso de casación que se trae a conocimiento de esta Corte conviene consignar los siguientes antecedentes del proceso:



a) Moisés Sandoval Isla interpuso demanda contra Servicios en Publicidad Julio Humberto Sanhueza Breaker EIRL, solicitando que se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado el 8 de marzo de 2018, junto con una indemnización de perjuicios. Expuso que las partes convinieron en el arrendamiento de un inmueble por adherencia consistente en un letrero publicitario de 10 metros de largo por 4 metros de ancho, construido en la propiedad ubicada en calle Esmeralda N°308, comuna de Concepción, regido por la Ley N°18.101 y normas pertinentes del Código Civil. El plazo del arrendamiento se pactó por 5 años, fijándose una renta anual de \$3.400.000, más el pago de los gastos municipales y de luz.

Fundando su pretensión el actor señaló que la demandada dejó de pagar la renta anual a contar del año 2020, que se devengó el día 8 de marzo del mismo año, motivo por el cual solicitó se declare terminado el contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble junto con el pago de las parcialidades adeudadas y aquellas que se devenguen durante la tramitación del juicio, más una indemnización de perjuicios por falta de conservación del letrero publicitario que avalúa en \$5.681.060, un lucro cesante consistente en las rentas pactadas hasta el cumplimiento del plazo del contrato, y el daño moral que estima en la suma de dos rentas anuales, con costas.

b) Por resolución de fecha diez de noviembre de dos mil veinte el tribunal de primera instancia negó lugar a tramitar la demanda, decisión que fue confirmada en alzada por la Corte de Apelaciones de Chillán.

TERCERO: Que para negar curso a la demanda el fallo cuestionado consideró que “teniendo presente lo señalado en el contrato de arrendamiento y, atendida la naturaleza jurídica del bien arrendado, esto es, un letrero publicitario, y entendiendo que el mismo no puede calificarse como un bien raíz en los términos del artículo 1 de la ley 18.101 en relación al artículo 586 (sic) del Código Civil, por lo que el procedimiento establecido en la referida ley no resulta aplicable, no se da curso a la demanda, debiendo el actor accionar mediante el procedimiento que corresponda según la naturaleza del bien objeto del contrato.”

CUARTO: Que, así expuestos los antecedentes del proceso, la controversia que promueve el recurso radica en determinar la naturaleza del bien objeto del arrendamiento, es decir, si la cosa arrendada se encuadra o no dentro



de la hipótesis del artículo 568 del Código Civil, de lo cual deriva la aplicación del artículo 1 de la Ley N°18101 sobre arrendamiento de predios urbanos.

QUINTO: Que en la tarea antes anotada resulta pertinente acudir al contrato de arrendamiento, cuya cláusula segunda es del siguiente tenor: “Por este acto Servicios en Publicidad Julio Humberto Sanhueza Breaker E.I.R.L. arriendo la estructura de medidas 10 metros de largo por 4 metros de ancho, para quien acepta su representante individualizado en la comparecencia, con el objeto de exhibir allí su publicidad.”

SEXTO: Que del texto literal de la estipulación antes transcrita se desprende que el objeto del arrendamiento es la estructura emplazada dentro de la propiedad del arrendador, y este soporte, atendidas sus características, tiene naturaleza de bien inmueble por adherencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 568 del Código Civil. Aspecto este último que, al menos en esta etapa del proceso, no ha sido contradicho, y que guarda congruencia con las fotografías acompañadas. Pero aún más, dicha controversia -en el evento de producirse- es materia de las excepciones o defensas que ha de formular la parte demandada y excede a las atribuciones oficiosas del tribunal de la instancia. Consiguientemente, resulta plenamente aplicable el procedimiento especial reglado por la Ley N°18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.

SÉPTIMO: Que lo razonado deja en evidencia el desacierto en que incurrieron los juzgadores al considerar que lo arrendado era un letrero publicitario y no la estructura que lo soporta, yerro que deriva en una errada aplicación del artículo 1 de la Ley N°18.101, y esta infracción de ley influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo ya que se negó dar curso a una demanda en circunstancias que, con los antecedentes que disponía el tribunal, debió darle la tramitación que en derecho corresponde.

OCTAVO: Que las motivaciones que anteceden conducen a concluir que el recurso de casación sustancial debe ser acogido.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 764 y 767 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge el recurso de casación en el fondo** deducido por el abogado Víctor Daniel Alarcón Abarca, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veintinueve de enero de dos mil veintiuno, dictada por la Corte de Apelaciones de Chillán en el ingreso rol N°551-20, la que se **invalida**, y se la reemplaza por aquella que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.



Acordada con el voto en contra de los Ministros Sr. Silva C. y Sra. Repetto, quienes estuvieron por rechazar el recurso de casación deducido por las siguientes consideraciones:

1º) Que al examinar el contrato de arrendamiento en su integridad no puede desatenderse que las partes al describir la cosa objeto del arrendamiento en la cláusula primera consignaron que la parte arrendadora *es dueña de un letrero* ubicado en la calle Esmeralda 308 de la comuna de Concepción, y el arrendador declaró ser dueño y poseedor exclusivo de la estructura *sobre la cual dicho letrero está construido*.

2º) Que, así las cosas, lo pactado en la cláusula segunda del contrato no puede desligarse de lo consignado en la cláusula primera, cuyo contenido ha sido reseñado precedentemente, menos aún si la primera de ellas indica expresamente que la estructura se entrega a la arrendataria *con el objeto de exhibir allí su publicidad*. Por ende, la cosa arrendada es el soporte.

3º) Que no obstante aparecer de las cláusulas del contrato que lo arrendado es claramente el soporte o estructura sobre la que se emplazará un letrero publicitario, no puede entenderse que se trata de un bien inmueble por adherencia, ya que el artículo 568 del Código Civil requiere una adhesión permanente al suelo, lo que tomando en consideración la descripción que del objeto arrendado se hace en la cláusula primera del contrato (10 metros de largo por 4 metros de ancho), resulta evidente que puede ser fácilmente removido, apartándose así de la exigencia de adhesión permanente que la norma indica.

4º) Que conforme a lo que se viene razonando estos disidentes son del parecer que la cosa arrendada tiene naturaleza mueble, de manera que los sentenciadores han efectuado una correcta aplicación del artículo 1 de la Ley N°18.101 en relación con el artículo 568 del Código Civil, al negar lugar a dar curso a la demanda en conformidad al procedimiento especial contenido en la Ley sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, sin perjuicio del derecho del actor para accionar por la vía que corresponda según la naturaleza del bien objeto del contrato.

Regístrese.

Redacción a cargo del Ministro señor Mauricio Silva C.

Rol N°14.108-2021.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Cecilia Repetto G., Sr.



Jean Pierre Matus A., y los Abogados Integrantes Sr. Diego Munita L. y Sr. Raúl Patricio Fuentes M. No firman los Ministros Sr. Silva C. y Sr. Matus, no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero, y en comisión de servicios el segundo. Santiago, veinte de mayo de dos mil veintidós.



QJPWZNRMB

En Santiago, a veinte de mayo de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

