

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veintidós.

VISTO:

En estos autos Rol 38-2021 seguidos ante el Juzgado de Letras de Molina, juicio sumario sobre restitución del bien inmueble arrendado por extinción del derecho del arrendador, caratulados "Correa Jara Juan Pablo con González Castillo María Inés", por sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno se acogió la demanda sólo en cuanto se ordena a la demandada a hacer restitución al demandante de la propiedad "Lote N°2 que es parte del Lote B", ubicada al lado de la población de Empelados Particulares, comuna de Molina, dentro de tercer día desde que dicha sentencia cause ejecutoria, libre de toda deuda por concepto de servicios básicos, con costas.

Apelado este fallo por el actor, una sala de la Corte de Apelaciones de Talca, por determinación de veintitrés de mayo de dos mil veintidós, lo confirmó.

En su contra dicha parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el recurrente sostiene que la sentencia cuestionada ha infringido el artículo 6 de la Ley N° 18.101, pues no obstante su claro e imperativo tenor literal, no ha sido aplicado, liberando a la parte demandada, injustificadamente, de una obligación impuesta directamente por la ley, bajo el erróneo argumento de que por el hecho de no ser parte del contrato de arrendamiento, su parte no puede cobrar las rentas pactadas, estableciendo que la fuente de la obligación demandada es el contrato y no la ley, error de derecho que influye sustancialmente en lo dispositivo de la sentencia, toda vez que de haber aplicado correctamente la norma preterida, necesariamente debió acogerse la pretensión de cobro de prestaciones consistentes en rentas de ocupación.

SEGUNDO: Que para una adecuada inteligencia de las cuestiones planteadas en el recurso, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

a) Comparece Juan Pablo Correa Jara e interpone demanda de restitución de propiedad por extinción de derechos del arrendador y cobro de prestaciones, consistentes en rentas de ocupación, en contra de María Inés González Castillo. Funda su acción señalando que con fecha 07 de mayo del año 2018, adquirió a título oneroso el inmueble denominado Lote N°2 que es parte del Lote B,



ubicado al lado de la población de Empleados Particulares de la comuna de Molina, hoy denominado pasaje Los Almendros N°1652 de Molina, según consta del contrato de compraventa otorgado por escritura pública de fecha 7 de mayo de 2018 suscrito ante notario público de Curicó don René León Manieu, en virtud del cual su parte compró a Inversiones Vecar SpA el inmueble señalado. Su título de dominio es la inscripción de fojas 1.325 número 817 del año 2018 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Molina. Refiere que al ser requerida la demandada para la entrega del inmueble, se negó por haber celebrado con el anterior propietario un contrato de arrendamiento por escritura privada de fecha 30 de abril de 2017, por lo que tratándose de aquellos contratos de arrendamiento a que el nuevo propietario no está obligado a respetar, por no haber sido otorgados por escritura pública, aquel no le es oponible a su parte, razón por la cual y conforme a lo dispuesto en el artículo 1950 N°3 del Código Civil, el contrato terminó por el solo ministerio de la ley por la causal de extinción del derecho del arrendador. En virtud de ello demanda la restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador y pide se condene a la demandada a las denominadas rentas de ocupación, las que a la fecha de interposición de la demanda ascienden a la suma de \$5.940.000.- según renta de arriendo pactada en contrato de arrendamiento con el anterior propietario, más las que se devengaran durante el transcurso del juicio hasta la restitución del inmueble arrendado;

b) La demandada contestando la demanda pidió su rechazo. Alega que entre ella y el actual propietario del bien inmueble arrendado existe un nuevo contrato de arrendamiento;

c) Que por sentencia de veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno el tribunal a quo acogió la demanda solo en cuanto ordenó la restitución del inmueble consistente en Lote N° 2 que es parte del Lote B ubicado al lado de la población de Empleados Particular, comuna de Molina, libre de toda deuda por concepto de servicios básicos, pero rechazó la demanda en lo tocante a las rentas de ocupación;

f) Apelado este fallo por el actor, una sala de la Corte de Apelaciones de Talca, por determinación de veintitrés de mayo de dos mil veintidós, lo confirmó.

TERCERO: Que la sentencia recurrida, que confirmó íntegramente el fallo de primer grado, sostuvo, en lo que a este recurso importa, que “*respecto*



de las rentas pactadas, el artículo 6 de la Ley 18.101 establece al arrendatario la obligación de seguir pagando las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble, cuando el arrendamiento termina por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador, o por otra causa. Sin embargo, estas rentas, su monto y forma de pago se han establecido por acuerdo de las partes contratantes, por lo que encontrándose terminado el contrato de arrendamiento por el solo ministerio de la ley al transferirse el dominio del inmueble arrendado, no corresponde a un tercero ajeno al contrato, como lo es el nuevo propietario, percibir tales rentas sin haberse obligado a respetar el mismo, sin perjuicio de estar obligada la demandada a pagar las deudas por concepto de servicios básicos”.

CUARTO: Que de lo consignado precedentemente y de los términos del recurso se colige que el reproche jurídico a partir del cual se estructura éste se basa en la aplicación que se habría hecho del artículo 6 de la Ley N° 18.101 respecto de la obligación que tiene el arrendatario de continuar pagando las rentas una vez que el contrato ha expirado por la extinción del derecho del arrendador y hasta su restitución al actual propietario del inmueble.

QUINTO: Que, no se discute que el contrato de arrendamiento celebrado recae sobre un bien raíz urbano y que, en consecuencia, se encuentra sometido en su regulación a las disposiciones legales del Código Civil y Ley N°18.101, preferentemente. En efecto, el demandante cita dicha normativa para sustentar su acción y el procedimiento se desarrolla de conformidad a lo regulado en el Título III de la citada ley.

Es, además un hecho de la causa, que el actor adquirió el dominio del inmueble de autos en virtud de un contrato de compraventa suscrito con fecha 7 de mayo de 2018 y que sobre dicho inmueble, su antecesor en el dominio con fecha 30 de abril de 2017 había celebrado un contrato de arrendamiento por escritura privada en virtud del cual dio en arrendamiento a la parte demandada dicho bien raíz.

En este contexto, y dado lo resuelto por la sentencia impugnada, que acoge la demanda de restitución del bien arrendado, la controversia a resolver dice relación sobre cuáles son las obligaciones de la arrendataria con relación al contrato suscrito concluido por causa legal, en este caso, por extinción del derecho del arrendador.



SEXTO: Que sobre el particular los artículos 1950 y siguientes del Código Civil, tratan en el párrafo 4: “De la expiración del arrendamiento de cosas”, regulando los casos de la expiración del contrato, como opera, los efectos sobre terceros, entre otros.

Tratándose de los bienes raíces urbanos, complementan las normas del Código Civil las disposiciones de la Ley N° 18.101, a cuyo respecto el inciso 1° del artículo 6 señala que: “*Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continúa obligado a pagar la renta del arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble*”, de esta manera, sin perjuicio de lo señalado en el Código Civil, la Ley N° 18.101 establece expresamente las obligaciones del arrendatario que subsisten una vez concluido el arrendamiento y que están estrechamente ligadas a las obligaciones de la esencia del contrato que a dicha parte se imponen, a saber, el pago del precio de la renta por el uso y goce de un inmueble del cual no es dueño.

SÉPTIMO: Que de lo anterior, se desprende que tras la expiración del contrato de arrendamiento recaído en bienes raíces urbanos, la ley impone ciertas obligaciones, en atención a la naturaleza propia de este tipo de contratos de arrendamiento, dada su particularidad habitacional.

Así, entonces, el ya citado artículo 6 inciso 1° de la Ley N° 18.101 refiere que las únicas obligaciones subsistentes para el arrendatario tras la expiración del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador es el pago del precio de la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, todo ello, únicamente hasta la restitución efectiva del inmueble a su actual propietario, en el caso de autos.

OCTAVO: Que, en consecuencia, en virtud de lo razonado precedentemente, la sentencia revisada por vía de casación en el fondo ha sido pronunciada con vulneración del mencionado artículo 6 inciso 1° de la Ley N° 18.101, puesto que la obligación en el pago del precio de las rentas impagas ante la no restitución del inmueble una vez concluido el contrato tiene su fuente en la ley, porque, precisamente, es la ley la que ha impuesto el pago, de cuyo respecto se infiere que la obligación del arrendatario deriva de la ley y no del contrato, sin perjuicio que para determinarse el monto de las rentas de ocupación ha de estarse a dicho contrato.



Este error de derecho en que han incurrido los jueces del fondo debe ser enmendado privando de valor a la sentencia que lo contiene, la que tampoco puede ser mantenida si se tiene en cuenta todavía que de tal infracción ha seguido una decisión necesariamente diversa a la que se habría debido arribar en caso contrario, con lo que se satisface el requisito de que el yerro tenga influencia decisiva en lo resuelto, de manera que corresponde acceder al arbitrio de nulidad sustantiva que ha sido planteado por el actor de autos.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 764, 767, 785 y 805 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por el abogado Oscar Arriagada Vidal, en representación de la parte demandante, contra la sentencia de veintitrés de mayo de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Talca, la que por consiguiente es nula y se la reemplaza por la que se dicta a continuación, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Arturo Prado P.

Rol N° 25.173-2022.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Raúl Fuentes M.

No firma la Ministra Sra. Repetto no obstante haber concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con licencia médica.



null

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

