

Santiago, tres de septiembre de dos mil diecinueve.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo:

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos cuarto a noveno, que se eliminan. Se reproduce asimismo el motivo segundo de la sentencia que antecede.

Y se tiene, en su lugar, y, además, presente:

PRIMERO: Que, apreciada la prueba según las reglas de la sana crítica, se pueden tener por establecidos los siguientes hechos:

- 1) Por instrumento privado de fecha 30 de enero de 2009, doña Adelaida Olga Martínez Ojeda celebró con doña Marcela Pat González Paredes un contrato de arrendamiento del inmueble de su propiedad ubicado en Cueto N°1221 departamento 172 y estacionamiento 35 de Santiago;
- 2) El inmueble arrendado fue vendido a don Ariel Alejandro Valdivia Aguilera por escritura pública de fecha 13 de febrero de 2015, otorgada ante el Notario de Santiago don Alberto Mozó Aguilar, cuyo extracto se inscribió a fojas 14155 N°21010 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2015, inscripción practicada con fecha 26 de febrero de 2015;
- 3) La demandada pagó la renta convenida a la arrendadora hasta el mes de marzo de 2015, esto es, un mes después de la transferencia del inmueble a don Ariel Alejandro Valdivia Aguilera;
- 4) La renta de arrendamiento pactada en enero de 2009 ascendía a \$195.000 y la demandada adeuda la renta de arrendamiento, actualizada por el índice de precios al consumidor conforme al contrato celebrado, desde abril de 2015;
- 5) Doña Adelaida Olga Martínez Ojeda demandó en juicio especial de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas a la demandada en estos autos, que fue conocido por el Cuarto Juzgado Civil de Santiago en causa Rol C- 18281-2015, el cual por sentencia de fecha 29 de octubre de 2015 rechazó la demanda, declarando, en lo que interesa, en su considerando décimo: *“En la especie, no existe arrendamiento de cosa ajena, desde que por el solo ministerio de la ley, al transferirse el dominio de la cosa arrendada a un tercero – en las condiciones previstas en el*



artículo 1962 número 2 del Código Civil – el nuevo dueño sustituye al antiguo arrendador, por lo que no se da la hipótesis de que este persista en el arrendamiento; simplemente salió del contrato”;

- 6) La demandada continúa habitando el inmueble arrendado y subarrendándolo en una parte;
- 7) Hay evidencia de pagos de consumos de gas, luz eléctrica y agua hasta marzo de 2016 (fojas 58, 61 y 62), y gastos comunes hasta enero de 2016 (fojas 59).

SEGUNDO: Que, a partir del antecedente acompañado por la demandada y enunciado en el considerando segundo, literales e) y f) de la sentencia de nulidad que antecede, se ha opuesto al término del contrato de arrendamiento y cobro de rentas, cuando le han sido cobradas por doña Adelaida Olga Martínez Ojeda, aduciendo que no es dueña del inmueble desde febrero de 2015; y cuando le han sido cobradas por el nuevo dueño y actor en estos autos, don Ariel Alejandro Valdivia Aguilera, pues la demandada sostiene que con él no la une un contrato de arrendamiento que pueda servir de título para el éxito de la acción.

TERCERO: Que, es un principio básico e informador del ordenamiento jurídico chileno el de la buena fe, que obliga a ejecutar los contratos conforme a su inspiración, por mandato expreso del artículo 1546 del Código Civil, y que llevado al presente caso deja en evidencia que la demandada ha ocupado el inmueble en cuestión en calidad de arrendataria desde enero de 2009 hasta febrero de 2015, fecha en que se extinguió el derecho de la arrendadora, y desde entonces continúa ocupando el inmueble y subarrendándolo en una parte, sin contraprestación alguna a quien detenta la calidad de dueño del mismo, cuestión que no puede admitirse.

CUARTO: Que, la inexistencia de un contrato de arrendamiento desde marzo de 2015 en adelante no significa que la arrendataria pueda seguir ocupando el inmueble sin pagar a la arrendadora – bajo la excusa que el contrato está terminado – ni al nuevo dueño – bajo la justificación de que no ha contratado con él – ya que ello significaría legitimar un enriquecimiento sin causa respecto de la arrendataria y demandada en estos autos, quien ocupa el inmueble en cuestión sin un justo título y sin contraprestación de ninguna especie, lo cual no puede ser aceptado.

QUINTO: Que la doctrina nacional clásica ha sostenido que el enriquecimiento sin causa, en cuanto fuente de obligaciones, consiste en una



atribución patrimonial sin una justificación que la explique, de modo que, constatado, se impone la obligación de restituir. Se agrega a su contenido la idea de que el enriquecimiento de uno a expensas del otro sea “sin causa” que lo justifique. En rigor, todo hecho tiene una causa, pero de lo que se trata es de exigir a todo enriquecimiento, o más ampliamente, a toda atribución patrimonial, una causa jurídicamente justificante, que en derecho sea aceptable, y en cuanto fuente de obligaciones, el efecto fundamental es que el enriquecido injustamente queda obligado a restituir la ventaja, provecho o beneficio obtenido. Se configura para ello la denominada *acción in rem verso* (Daniel Peñailillo Arévalo, “El enriquecimiento sin causa. Principio de derecho y fuente de obligaciones”, Revista de Derecho y Jurisprudencia – Tomo XCIII-Nº2-1996, pp. 72, 78, 85).

SEXTO: Que, aun cuando no exista una norma explícita que regule el enriquecimiento sin causa en el ordenamiento jurídico chileno, o más bien su repudio, y habida cuenta del aforismo *iura novit curia*, es posible encontrar el principio en su faceta de fuente de obligaciones en el artículo 6, inciso primero, de la Ley N°18.101, en los siguientes términos: “*Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquiera otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble*”.

SEPTIMO: Que atendido lo dispuesto en el artículo 1962 N°2 del Código Civil, el nuevo dueño y demandante de autos no estaba obligado a respetar el arrendamiento, pero sí estaba facultado para demandar que se declarara terminado el arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, y por aplicación del principio de buena fe y el enriquecimiento injusto como fuente de obligación, procede que esta Corte le conceda la acción in rem verso y acoja su demanda, respecto de quien detenta el inmueble de su propiedad en uso y goce, sin una justa causa, desde el mes de marzo de 2015 hasta la fecha, por lo que se acogerá la demanda de término del contrato de arrendamiento intentada en estos autos, desestimándose por los motivos que se vienen exponiendo las excepciones de falta de legitimación activa y de ineptitud del libelo, así como la de cosa juzgada por no darse la triple identidad que exige el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, y dejándose para la etapa de ejecución la determinación de los montos adeudados por consumos de luz, agua y gas, y gastos comunes de la comunidad en que se ubica el inmueble arrendado.



Por estas consideraciones y preceptos legales anotados, se revoca la sentencia apelada de fecha once de agosto de dos mil quince, que rola a fojas 129, y en su lugar se declara:

1° Que se rechazan las excepciones de falta de legitimación activa, ineptitud del libelo y cosa juzgada opuestas por la demandada y se acoge la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, interpuesta en lo principal de fojas 1, por don Ariel Alejandro Valdivia Aguilera en contra de doña Marcela Pat González Paredes;

2° Se condena a la demandada al pago de una suma equivalente a las rentas adeudadas desde el mes de abril de 2015, más las que se devenguen hasta la restitución material de la propiedad, debidamente reajustadas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°18.101, más el pago de los gastos de consumo de luz, gas y agua y gastos comunes que se adeudaren, según liquidación que se hará en la etapa de ejecución por el tribunal a quo.

3° Se condena a la demandada a la restitución del inmueble que ocupa, ubicado en calle Cueto N°1221, departamento 172 y estacionamiento N°35 de Santiago, dentro del plazo de 30 días, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública para el caso que no lo hiciere.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Sra. Gajardo.

Rol N°35.136-2017

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., Ministro Suplente señor Mario Gómez M., y los Abogados Integrantes señor Jean Pierre Matus A., y señora María Cristina Gajardo H. No firman el ministro suplente señor Gómez y el abogado integrante señor Matus, 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 cesado de sus funciones el segundo. Santiago, tres de septiembre de dos mil diecinueve.





XXXXMXJQTQ

Autoriza el Ministro de Fe de la Excma. Corte Suprema

En Santiago, a tres de septiembre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

