

**NO PUEDE CALIFICARSE UN CONTATO DE ARRIENDO, COMO
CONTRATO INDEFINIDO SI LAS PARTES PACTARON UN TÉRMINO
DETERMINADO Y UNA FORMULA PARA PONERLE TERMINO
UNILATERALMENTE**

LA Excelentísima Corte Suprema conociendo de un recurso de casación en el fondo señala que no puede considerarse un contrato de arriendo de naturaleza indefinida, si se pactó que este tendría una duración de 3 años, renovable por períodos de un año, más aún si las partes acordaron un término determinado y una fórmula para ponerle término unilateral al mismo.

Se interpone recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones que confirmó el fallo de primera instancia que rechazando la demanda principal acoge la subsidiaria de desahucio y restitución de inmueble.

El recurrente estima que hubo una errónea interpretación del contrato, ya que fue considerado como de duración indefinida, cuando no era el caso, por cuanto las partes acordaron un término determinado y, además, una fórmula para ponerle término unilateralmente, ya que el contrato fue pactado por tres años, renovables por períodos de un año, estipulándose, expresamente, que cualquiera de las partes puede terminarlo mediante un aviso anticipado. Resultando evidente que el contrato era de plazo fijo de 1 año, no pudiendo aplicarse en la especie el desahucio.

Señala la Excelentísima Corte Suprema que lo relevante será determinar la naturaleza del contrato de arriendo celebrado, señalando que puede ser de tres categorías según el periodo de duración, esto es, temporales pactados mes a mes, indefinidos sin fecha de término y a plazo fijo, en que se establece una data para su término.

Respecto de desahucio señala que este es acto jurídico unilateral por el cual uno de los contratantes manifiesta al otro su intención de poner término al contrato, aplicable sólo respecto de aquellos de plazo indefinido y excepcionalmente respecto de algunos de plazo definido. En efecto, se autoriza expresamente respecto de aquellos contratos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o uno fijo no superior a un año, en los otros casos, las partes deben respetar el plazo convenido, o utilizar las fórmulas convencionalmente establecidas para proceder a su terminación.

La Corte Suprema revisado los antecedentes señala que el contrato era un contrato a plazo fijo, al calificarlo como de naturaleza indefinida se incurre en un yerro jurídico, desnaturalizando el tenor del contrato celebrado por las partes, por lo que no procede aplicar en la especie el instituto del desahucio del contrato, dado lo anterior, se acoge la casación en el fondo impetrada.

ROL N° 4.265-19, Corte Suprema

Santiago, veintisiete de abril de dos mil veinte.

Vistos: En estos autos rol N° C-3714-2018, seguidos ante el Segundo Juzgado de Letras de Rancagua, en juicio sobre terminación de contrato de arrendamiento, caratulados "Martínez con Ramírez", por sentencia de veintidós de agosto de dos mil dieciocho, se rechazó la demanda principal, acogéndose la subsidiaria de desahucio y restitución del inmueble.

Se alzó la parte demandada y una sala de la Corte de Apelaciones de Rancagua, por sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, la confirmó.

En contra de este último pronunciamiento la misma parte interpuso recurso de casación en el fondo, solicitando su invalidación y la consecuente dictación de una sentencia de reemplazo que rechace la demanda en su integridad, esto es, además, la petición relativa al desahucio del contrato.

Se ordenó traer los autos en relación.

Considerando: Primero: Que el recurrente denuncia la infracción de los artículos 3 y 8 N° 7 de la Ley N° 18.101, como asimismo de los artículos 1545 y 1954 del Código Civil, al estimar erradamente que el contrato de arrendamiento celebrado por las partes es de duración indefinida, desconociendo su tenor literal.

En efecto, señala, tiene naturaleza indefinida aquel que no establece límites de tiempo en la prestación de servicios, lo que, en la especie, no sucede, por cuanto las partes acordaron un término determinado, y, además, una fórmula para ponerle término unilateralmente.

Expresa que conforme se lee de su cláusula segunda, el contrato fue pactado por tres años a contar del 2 de junio de 2006, renovables por períodos de un año, estipulándose, expresamente, que cualquiera de las partes puede terminarlo mediante un aviso anticipado. Señala que ello denota un plazo totalmente definido, descartando la calificación dada por la judicatura recurrida.

Explica que tal errada interpretación provoca la incorrecta aplicación del desahucio, que procede solo en los contratos de duración indefinida y en los pactados mes a mes, es decir, se trata de una respuesta jurídica a aquellas fórmulas contractuales en que la voluntad o el silencio de las partes no han determinado la vigencia del pacto, y así evitar que se vuelva perpetua, cuyo no es el caso, de modo que dicha apreciación equivocada provoca la infracción de las normas que se denuncian conculcadas.

Termina señalando cómo los errores anteriormente referidos han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Segundo: Que para los efectos de resolver el recurso en análisis, es necesario señalar que el presente juicio se inició por demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por extinción del derecho del arrendador, y en subsidio desahucio.

Tercero: Que, por su parte, la sentencia impugnada tuvo por establecidas las siguientes circunstancias fácticas:

- Las partes celebraron un contrato de arrendamiento que recae sobre el inmueble materia de autos.

- Tal acuerdo comenzó a regir el 1 de junio de 2006, y se pactó su duración por tres años, renovables por períodos de un año, acordándose una renta mensual ascendiente a \$500.000.

- Se pactó en la señalada convención una cláusula que contempla la facultad de poner término anticipado al contrato, dando a la otra un aviso por carta certificada que dé cuenta de dicha voluntad, con, a lo menos, sesenta días de anticipación a su vencimiento o a cualquiera de sus prórrogas.

- Dicho contrato fue suscrito por la parte demandada con la quien, a ese entonces, era la propietaria del inmueble, la señora Rita Marco Gutiérrez, quien falleció en el año 2017.

Actualmente, dicho bien raíz, es de dominio de sus herederos, entre los que se cuenta la demandante.

Sobre dicha base, la judicatura del grado, luego de desestimar la demanda principal, se pronunció respecto la solicitud subsidiaria, relativa al desahucio del contrato, señalando al efecto, que procede en la medida que se acredite la existencia de un contrato de arrendamiento, cuyo plazo de duración se haya pactado mes a mes o sea de duración indefinida.

Luego, señala que, establecido que en la especie, se pactó como plazo de duración tres años renovables por períodos de un año, concluye que se trata de un contrato de duración indefinida, por lo que estima, según prescriben los artículos 1951 y 1976 del Código Civil, la procedencia del desahucio solicitado, pretensión que acoge.

Cuarto: Que, como se observa, la controversia gira en torno a la naturaleza del contrato celebrado por las partes, reprochándose por la

recurrente, la calificación jurídica que se hizo del mismo, en el sentido de que, conforme los fundamentos fácticos establecidos, es posible predicar que se trate de uno indefinido o no.

Al respecto, debe expresarse que el contrato de arrendamiento, como lo sostiene la doctrina, corresponde a uno, por regla general, de naturaleza consensual, que cuando recae en cosas se define como aquel en que el arrendador le concede al arrendatario el uso de un preciso bien, a cambio del pago de un precio determinado.

Se menciona, entre sus diversas calificaciones, que puede ser de tres categorías según el periodo de duración, esto es, temporales pactados mes a mes, indefinidos sin fecha de término y a plazo fijo, en que se establece una data para su término.

Dicha distinción es relevante para determinar la fórmula jurídica pertinente para su terminación, pues para el caso en que se pacte de manera indefinida, el legislador provee la figura del desahucio como medio para terminar unilateralmente la convención, y evitar su perpetuación, conforme los particulares contornos que establece su regulación legal.

Quinto: Que, por su parte, el desahucio se define como el acto jurídico unilateral por el cual uno de los contratantes manifiesta al otro su intención de poner término al contrato, en este caso, de arrendamiento, ello, con la particularidad de no exigirse la aceptación del otro para su eficacia.

En el caso del desahucio del contrato arrendamiento que recae sobre predios urbanos, la doctrina ha manifestado que procede sólo respecto de aquellos que contemplan un plazo indefinido, y sólo de manera excepcional, referidos a contratos de plazo definido, los cuales, por regla

general, se rigen por los términos acordados por las partes, que, conforme lo dispone el artículo 1545 del Código Civil, gozan de fuerza obligatoria.

Pues bien, la Ley N°18.101, que regula el arrendamiento de los predios urbanos que indica, permite excepcionalmente el desahucio sobre ciertos contratos de plazo fijo, en efecto, su artículo 4 lo autoriza expresamente respecto de aquellos contratos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o uno fijo no superior a un año.

Sexto: Que, aclarado lo anterior, corresponde dilucidar si el contrato de marras es o no, a uno de naturaleza indefinida, y, por lo tanto, si es procedente, a su respecto, el desahucio impetrado, o bien, si por tratarse de uno de plazo fijo, no incluido en las excepciones legales que autorizan el desahucio, las partes deben respetar el plazo convenido, o utilizar las fórmulas convencionalmente establecidas para proceder a su terminación.

Séptimo: Que la cláusula segunda de la convención materia de este juicio señala, expresamente, que "el arrendamiento empezará a regir el día 01 de junio de 2006 y se entenderá hecho por el plazo de tres años, renovable por periodos de un año, sin perjuicio del derecho que se reservan las partes de poner término anticipado...", describiendo, luego, como hacer valer dicha posibilidad.

Como se observa, el contrato se fijó, originalmente, para una duración de tres años, los que se cumplieron conforme el mérito de lo anotado, en junio de 2009, y a partir de dicha data, el plazo se fijó en un año, renovable por el mismo período, por tanto, actualmente, su duración convenida corresponde a dicho periodo.

En tales condiciones, es claro, a juicio de esta Corte, que el de la especie no se trata de un contrato de plazo indefinido, que, como su nombre lo dice, corresponde a aquel cuyo término no se encuentra expresamente

determinado, pues es inconcuso que su duración fue establecida expresamente por las partes, y que a la fecha, se trata de la renovación anual que fue convenida.

Octavo: Que, en dichas condiciones, esta Corte concluye que, al calificar dicho acuerdo como uno de naturaleza indefinida, la judicatura de la instancia incurrió en un yerro jurídico que, en la práctica, desnaturalizó el claro tenor de la cláusula segunda del contrato referido, infringiéndose, con ello, de modo consecencial, las normas que por intermedio del recurso se denuncian vulneradas, pues de manera impropia se contravienen los efectos obligatorios que fueron previstos por las partes al momento de suscribir el contrato, afectando, por un lado, el principio de la intangibilidad de los mismos y su fuerza imperativa; y, por otro, al hacer aplicable en la especie, el instituto del desahucio del contrato.

De acuerdo a lo explicado precedentemente, se debe concluir que la judicatura incurrió en error al aplicar los artículos 1545 y 1954 del Código Civil, como, asimismo, los artículos 3 y 8 N° 7 de la Ley N° 18.101, y no cabe sino concluir que la casación en el fondo intentada debe ser acogida; Y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo deducido por la parte demandada, en contra de la sentencia de veintiséis de diciembre de dos mil dieciocho, la que se invalida en la parte recurrida y se la reemplaza por la que se dicta acto continuo, sin nueva vista, pero separadamente.

Regístrese.

N° 4.265-19 Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., y el ministro suplente señor Jorge Zepeda A. Santiago, veintisiete de abril de dos mil

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