

MATERIAS:

- EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA, ACOGIDA EN JUICIO DE TÉRMINO DE CONTRATO DE ARRIENDO POR EXTINCIÓN DE DERECHOS DEL ARRENDADOR, INCOADO POR EX MARIDO DE ARRENDADORA.-
- SENTENCIADORES DEL GRADO INCURREN EN ERROR DE DERECHO AL NO TENER EN CUENTA QUE ARRENDADORA ADQUIRIÓ INMUEBLE COMO VIVIENDA SOCIAL REGIDA POR NORMATIVA ESPECIAL.-
- ERROR DE DERECHO DICE RELACIÓN CON ESTABLECER QUE INMUEBLE ENTRÓ A FORMAR PARTE DEL HABER ABSOLUTO DE SOCIEDAD CONYUGAL, EN CIRCUNSTANCIAS QUE DOMINIO Y ADMINISTRACIÓN SE RADICARON SIEMPRE EN PATRIMONIO DE LA MUJER, SIN QUE RENUNCIA A LOS GANANCIALES EFECTUADA AÑOS DESPUÉS DE DISOLUCIÓN DEL MATRIMONIO IMPORTARA QUE PERDIERA EL DOMINIO EXCLUSIVO DEL INMUEBLE.-
- PATRIMONIO RESERVADO DE LA MUJER CASADA IMPORTA CONSIDERARLA SEPARADA DE BIENES RESPECTO DEL EJERCICIO DEL EMPLEO, OFICIO, PROFESIÓN O INDUSTRIA QUE DESEMPEÑE SEPARADA DEL MARIDO, PUDIENDO GRAVAR Y ENAJENAR BIENES RAÍCES SIN AUTORIZACIÓN JUDICIAL SI NO ES MENOR DE EDAD, DEBIENDO ACREDITAR RESPECTO DEL MARIDO COMO DE TERCEROS, LO RELATIVO AL ORIGEN Y DOMINIO DE ESTOS BIENES.-
- RESULTA IMPROCEDENTE ACOGER ARBITRIO DE CASACIÓN EN EL FONDO, ATENDIDO QUE RECURRENTE NO DENUNCIA COMO INFRINGIDA NORMAS DECISORIA LITIS (VOTO EN CONTRA).-

RECURSOS:

RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO CIVIL (ACOGIDO).-

TEXTOS LEGALES:

CÓDIGO CIVIL, ARTÍCULOS 150, 1749 Y 1754.-

LEY N° 16.392, FIJA NORMAS LOCALES SOBRE CONSTRUCCIÓN, URBANIZACIONES Y OTORGAMIENTO DE TÍTULOS DE DOMINIO, ARTÍCULOS 10 Y 11.-

DECRETO SUPREMO N° 235, REGLAMENTO DEL SISTEMA DE PARTICIPACIÓN DE LAS INSTITUCIONES DEL SECTOR VIVIENDA EN PROGRAMAS ESPECIALES QUE INDICA, ARTÍCULO 1.-

DECRETO SUPREMO N° 268, REGLAMENTO SOBRE ASIGNACIÓN Y VENTA DE LOS INMUEBLES CONSTRUIDOS POR EL SECTOR VIVIENDA, ARTÍCULO 16 BIS.-

DECRETO SUPREMO N° 355, APRUEBA EL REGLAMENTO ORGÁNICO DE LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN, ARTÍCULO 1.-

LEY N° 18.196, NORMAS COMPLEMENTARIAS DE ADMINISTRACIÓN FINANCIERA, PERSONAL Y DE INCIDENCIA PRESUPUESTARIA, ARTÍCULO 41 (VOTO EN CONTRA).-

JURISPRUDENCIA:

"Que, en concepto de esta Corte, el fallo impugnado incurre en errores de derecho que tienen influencia substancial en lo dispositivo, en cuanto dice relación con una cuestión de admisión de la acción o acciones incoadas, como la legitimación de una de las partes, en concreto, del actor, no se tuvo en cuenta -pese a reconocérsele como un hecho de la causa- que la entonces cónyuge del demandante en el juicio de terminación de contrato de arrendamiento por extinción de los derechos del arrendador, adquirió el inmueble como vivienda social regida por normativa especial, considerada en el recurso de casación. Así, la Ley N° 16.392 y modificaciones posteriores, que fija normas locales sobre Construcción, Urbanizaciones y Otorgamiento de Títulos de Dominio, en cuyo artículo 10 libera al marido para constituir hipoteca sobre la vivienda, de las autorizaciones o actos a que se refieren los artículos 1749 y 1754 del Código Civil, ubicados en el párrafo 3 del título XXII del Libro IV del Código Civil, "De la administración ordinaria de los bienes de la sociedad conyugal", y en el artículo 11 -que se señala infringido- dispone que "La mujer casada que adquiera, hipoteque o grave en la Corporación de la Vivienda o en la Corporación de Servicios Habitacionales, en Asociaciones de Ahorro y Préstamos o Instituciones de Previsión, una vivienda, sitio o local, se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato correspondiente, y regirán, respecto de ella, todos los derechos que se establecen en el artículo 150 del Código Civil para la mujer casada que ejerce un empleo, oficio, profesión o industria, separados de los de su marido".

El artículo 150 del Código Civil, contempla las reglas aplicables al denominado patrimonio reservado de la mujer casada. A ella se la considerará separada de bienes respecto del ejercicio del empleo, oficio, profesión o industria que desempeñe separada del marido, pudiendo gravar y enajenar los bienes raíces sin autorización judicial si no es menor de dieciocho años, debiendo acreditar respecto del marido como de terceros, lo relativo al origen y dominio de estos bienes. Esto da lugar a una administración separada, como se dice expresamente por la ley. En cuanto a la disolución de la sociedad conyugal, los bienes de que trata este artículo entran en la partición de los gananciales, a menos que la mujer (o sus herederos) renunciaren a éstos, en cuyo caso el marido no responderá por las obligaciones contraídas por la mujer en su administración separada.

Por otra parte, conforme el artículo 1 del Decreto Supremo N° 355, del MINVU, los Servicios de Vivienda y Urbanización, Instituciones Autónomas del Estado, que se relacionan con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pueden utilizar la sigla "SERVIU" para su denominación. A su vez, el artículo 1° del Decreto Supremo N° 235 de Vivienda y Urbanismo, de 1985, previene que el ministerio del ramo podrá participar a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en la forma que señala ese reglamento, en el desarrollo de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales, que organicen entidades de derecho público o privado, con o sin fines de lucro destinados a la atención de postulantes que estén inscritos en el Registro regulado por el Decreto Supremo N° 62, de Vivienda y Urbanismo, de 1984, quienes deberán cumplir con los requisitos que establece. El artículo 5 bis regula los efectos del subsidio recibido para la adquisición de estas viviendas sociales sujetas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, estableciendo la prohibición de enajenar en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización y los casos en que no regirá o se levantará.

Respecto del artículo 16 bis del Decreto Supremo N° 268, también señala que la mujer casada se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del

contrato de compraventa y de mutuo y para la constitución de la hipoteca respectiva, aplicándose las normas del artículo 150 del Código Civil, pero añade que lo es de acuerdo a lo previsto por el artículo 11 de la Ley N° 16.392 y por el artículo 69 del Decreto Supremo N° 355, de 1976, regla que reitera la contenida en el artículo 11 de la Ley N° 16.392, que, a su turno, hace aplicable el artículo 150 del Código Civil, con todos sus derechos.

Como se advierte, se trata de un conjunto de normas especiales que dicen relación con la construcción, urbanización, otorgamiento de títulos de dominio, otras complementarias sobre administración financiera, o sobre asignación y venta de los inmuebles construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanización y sus Corporaciones, que no fueron materia de análisis en la sentencia;" (Corte Suprema, considerando 6°).

"Que lo anterior llevó a que los sentenciadores hicieran una errónea aplicación de la ley, omitiendo el análisis e interpretación de esta normativa especial conforme a la cual se celebró la compraventa, que permitió a la ex cónyuge dar en arriendo la vivienda adquirida, a quien es la demandada de estos autos.

Esto ciertamente posibilitó que se concluyera que el bien así adquirido, entró a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal, en circunstancias que tanto el dominio como la administración se radicaron siempre en el patrimonio de la mujer, y que en lugar de decidir que la renuncia a los gananciales que tuvo lugar, años después de la disolución del matrimonio, significó que ella no tuviera que perder el dominio exclusivo y colacionar el bien en la masa de la comunidad formada en virtud del divorcio declarado y subinscrito al margen de la inscripción del matrimonio, concluyera que la renuncia implicaba que se consolidaba el dominio en el patrimonio del ex marido;" (Corte Suprema, considerando 7°).

"Acordada con el voto en contra de la ministra señora Repetto, quien fue de opinión de rechazar el recurso, porque a su juicio, la norma decisoria litis es el artículo 41 de la Ley N° 18.196, aplicado en la sentencia y no señalado como infringida en el recurso." (Corte Suprema, voto en contra de la Ministro Sra. Repetto, considerando único).

MINISTROS:

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 señora María Angélica Cecilia Repetto G.

TEXTOS COMPLETOS:

SENTENCIA DE LA CORTE DE APELACIONES:

Rancagua, a once de junio de dos mil dieciocho.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada de fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete, con excepción del último período oracional del considerando tercero, que comienza con

las palabras "y atento" y culmina con las expresiones: " su adquirente", que se elimina. Asimismo, se suprimen los considerandos 4º; 5º, 6º, 7º, 8º,9º y 10º de la resolución recurrida.

Entre las citas legales, se suprime la referencia a los artículos 150, 1770 y 1782 del Código civil y a los artículos 10 y 13 de la ley 18.101.

Y teniendo en su lugar y, además, presente:

En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa.

1º).- Para resolver, si concurre o no la excepción de falta de legitimación activa, corresponde señalar primeramente, que los puntos neurálgicos de la controversia de autos, surgieron de lo señalado por el actor en el escrito de la demanda y lo refutado por su contraparte, en la contestación de la misma. Estos fueron los siguientes: la interpretación y alcance del artículo 41º de la ley 18.196; su ámbito de aplicación y efectos de la renuncia de los gananciales por parte de la arrendadora; como también, las consecuencias de la disolución de la sociedad conyugal y su falta de liquidación.

2º).- Durante la vigencia del matrimonio, celebrado el 25 de enero de 1985, la cónyuge, doña María Angélica López Arriagada, casada en régimen de sociedad conyugal, suscribió -el quince de febrero de 1997- un contrato de compraventa y mutuo hipotecario con el Banco del Estado de Chile, con el propósito de adquirir un inmueble (hoy objeto de arriendo). En la cláusula 25º de la referida convención, se establece -en otras declaraciones- que las partes convienen que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la ley 18.196, no se requiere la autorización del cónyuge o de la justicia ordinaria, exigida por la legislación vigente, para la constitución de la hipoteca y las prohibiciones de que da cuenta la presente escritura, y si el deudor es una mujer casada, no separada de bienes, se presume separada de bienes, para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo o hipoteca de que da cuenta el referido instrumento.

Por su parte, el artículo 41 de la mencionada ley señala: "... no regirán las autorizaciones del cónyuge o de la justicia ordinaria, exigidos por la legislación vigente, respecto de la constitución de hipotecas y prohibiciones para caucionar créditos complementarios para la adquisición de vivienda, mediante el subsidio habitacional otorgado por el Estado". Su inciso segundo expresa: "... La mujer casada beneficiaria del subsidio habitacional del Estado, se presumirá separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca relacionados exclusivamente con la adquisición de la vivienda, para lo cual se le haya otorgado el referido subsidio".

Conforme con lo escriturado en la cláusula vigésimo quinta del contrato de compraventa del inmueble arrendado, más los precisos términos del artículo antes reproducido de la ley 18.196, se concluye que la mujer adquirió la calidad de separada de bienes sólo para celebrar los tres tipos de contratos allí referidos y no para otro propósito, dado el preciso y estricto tenor literal de la disposición. La finalidad de este artículo y de la ley en general, fue facilitar a la mujer casada en régimen de sociedad conyugal, que compareciera sin la presencia del marido para celebrar los referidos tipos de convenciones, pese a ser incapaz relativa, y solo con relación a una vivienda adquirida con subsidio habitacional. Por consiguiente, y teniendo en consideración que

la plena capacidad de la mujer quedó circunscrita sólo para los efectos de la adquisición de la vivienda, este bien corporal inmueble ingresó al haber absoluto de la sociedad conyugal, por tratarse de una adquisición onerosa (artículo 1725, número 5, del Código civil), sin que su integro esté afecto a recompensa. En el mismo orden de ideas, la Excma. Corte Suprema señaló que se estaría ante un bien del marido, pese a que la inscripción se encuentre a nombre de la mujer, dado que el artículo 41 en comento no establece un régimen especial distinto al de la sociedad conyugal.

3°.- Con fecha 30 de noviembre de 2006 se declaró el término del matrimonio celebrado entre el hoy demandante y doña María Angélica López Arriagada (la futura arrendadora), por sentencia firme de divorcio que se inscribió al margen de la partida del citado contrato/ institución, el 24 de abril de 2007. Tras el referido término advino como una inmediata consecuencia jurídica el nacimiento de una comunidad de bienes entre los ex contrayentes, por cuanto, operó la disolución de la sociedad conyugal, conforme el artículo 1764, número 1, del Código civil, sin que se verificara de inmediato su liquidación. Luego de esta situación legal, particularmente el 30 de noviembre de 2015, la mujer renunció a los gananciales.

4°.- La arrendadora, mediante escritura pública, renunció a los gananciales a que tenía derecho en la sociedad conyugal habida con don Carlos Hernán Labarca Becerra, el 30 de noviembre de 2015, según ya se adelantó. Este acto jurídico de carácter absoluto implicó que la mujer desechó las ganancias obtenidas durante la vigencia del matrimonio, constituidas por bienes comunes habidos entre ella y su marido, por consiguiente, las cosas corporales del dominio de este último y los obtenidos durante el matrimonio se confundieron en uno solo, sin necesidad de proceder a la liquidación de la sociedad conyugal, entre ellos estaba el inmueble arrendado. Sin embargo, dos años antes, el 13 de abril de 2013, y tras disuelta pero no finiquitada la sociedad conyugal, la mujer celebró un contrato de arriendo respecto del inmueble, ubicado en pasaje Vicuña 968, de la población Gabriela Mistral, de la comuna de San Fernando, vigente una comunidad entre los ex cónyuges respecto de todos los bienes sociales, incluido el arrendado. La generación de este hecho involuntario, el nacimiento de un cuasicontrato, determinó aplicar, entre el 30 de noviembre de 2006 y el 30 de noviembre de 2015, las reglas de los artículos 2304 y siguientes del Código civil, entre las cuales destaca que: el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social. Este transcrito contenido del artículo 2305 del citado Código, nos remite obligatoriamente al artículo 2081 del mismo estatuto jurídico.

El último y referido articulado, el 2081, refiere que al no conferirse la administración a uno o más de los socios (comuneros, en este caso) se entenderá que cada uno de ellos recibió de los otros el poder de administrar con la facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que allí se señalan. Un acto de administración por parte de un comunero lo constituye el arriendo de un inmueble, por consiguiente, cualquiera de los dos ex contrayentes podía hacerlo, en este caso, lo hizo la mujer el 13 de abril de 2013 (respecto del inmueble ubicado en pasaje Uno n° 968, hoy pasaje Vicuña 968, de la población Gabriela Mistral, de la comuna de San Fernando), quien ya no era incapaz relativa, sino una persona con plena capacidad de ejercicio, dado que concluyó el matrimonio en noviembre de 2006, y como consecuencia, también el régimen patrimonial del cual derivaba su relativa incapacidad.

5°.- Si la ex cónyuge el día 13 de abril de 2013 celebró un contrato de arriendo

sobre un bien raíz que era de la sociedad conyugal, transformada a esa fecha en una simple comunidad, pero luego el dominio del inmueble se consolidó de manera exclusiva en el ex marido por la renuncia de los gananciales por parte de la mujer el 30 de noviembre de 2015, sin necesidad de realizar la liquidación de la sociedad conyugal; significó entonces que quien demandó, el día 09 de febrero de 2017, el término del contrato de arriendo por extinción de los derechos de la arrendadora, ejerció la acción correcta y estaba legitimado para impetrarla. En virtud de lo anterior, corresponde desechar la excepción de falta de legitimación activa.

En cuanto a la demanda principal y la subsidiaria.

6°).- El actor reclama la terminación del contrato de arrendamiento, celebrado entre doña María Angélica López Arriaga y doña Liesel Ethel Araya Alquinta, el día 13 de abril de 2013, respecto del inmueble ubicado en pasaje Uno número 968, hoy pasaje Vicuña 968, de la población Gabriela Mistral, de la comuna de San Fernando, por extinción del derecho de la arrendadora, por cuanto Carlos Hernán Labarca Becerra (el demandante) es el actual dueño y poseedor de la referida propiedad raíz.

7°).- La demandada contestó la demanda principal y subsidiaria y solicitó, mediante minuta escrita, el rechazo de la misma, conforme los términos explicitados en la parte expositiva de la sentencia recurrida.

8°).- La acción principal deducida por el actor exige que se acredite la existencia de un contrato de arrendamiento, situación que se verificó en autos, y que se demuestre que la arrendadora extinguió su derecho por un hecho o culpa suya, acontecimiento verificado en el instante en que doña María Angélica López Arriagada renunció a los gananciales habidos en la sociedad conyugal que tenía con su cónyuge, actual demandante.

Por su parte, la demandada tenía la carga de acreditar que el actual propietario está obligado a respetar el arriendo, por encontrarse en alguno de los casos del artículo 1962 del Código civil. Esta interrogante se resolvió de manera negativa, conforme la lectura que se hizo del artículo 1962 del Código civil, porque: (1°) no se transfirió el derecho del arrendador a título lucrativo, dado que la mujer, con la renuncia a los gananciales igual conservó sus derechos a las recompensas e indemnizaciones legales, según lo señala el artículo 1784 del Código civil, por consiguiente, el acrecimiento del patrimonio del marido no resultó ser un hecho gratuito; y (2°) el arrendamiento no se contrajo por escritura pública, solo por instrumento privado, por lo tanto, y sin perjuicio del derecho de la arrendataria para reclamar de su ex contratante las indemnizaciones a que se refiere el artículo 1961 del Código civil, corresponde acoger la acción principal y declarar terminado el arrendamiento por extinción del derecho de la arrendadora, al no estar el actor obligado a respetar dicho contrato, y en virtud de ello, la arrendataria restituirá el inmueble que ocupa.

En atención a los razonamientos antes escritos, que dieron cuenta de la procedencia y acogimiento de la pretensión principal deducida en la demanda, se omite pronunciamiento sobre la acción subsidiaria de desahucio, ejercida en el mismo libelo.

Por lo antes expuesto y visto, además lo dispuesto en los artículos 1698, 1699, 1702, 1913, 1950 número 3, 1961, 1962 y 1964 del Código civil; 1, 7 y 8 de la ley 18.101 y

artículos 144, 160, 169, 170, 186 y siguientes, y 346 del Código de procedimiento civil, SE DECLARA:

Se REVOCA la sentencia apelada de fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete, dictada en la causa Rol C-215-2017, por el Primer Juzgado de Letras de San Fernando; y en su lugar, se decide:

I.- Que se rechaza la excepción de falta de legitimación activa.

II.- Que se acoge la demanda principal deducida y se declara terminado, por extinción del derecho de la arrendadora, el contrato de arrendamiento celebrado por instrumento privado el 13 de abril de 2013, entre la señora María Angélica López Arriagada y su arrendataria, señora Liesel Ethel Araya Alquinta, demandada de autos, respecto del inmueble ubicado en pasaje Uno número 968, hoy pasaje Vicuña número 968, de la villa Gabriela Mistral de la comuna de San Fernando, el cual se restituirá al actor a más tardar en el plazo de diez días corridos, completamente desocupado y libre de todo ocupante.

Regístrese y comuníquese.

Rol N° 512-2017.-

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Rancagua integrada por los Ministros (as) Michel Anthony Gonzalez C., Oscar Castro A. y Abogado Integrante Alvaro Barria C.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA:

Santiago, trece de agosto de dos mil veinte

Vistos:

Por sentencia de once de junio de dos mil dieciocho, la Corte de Apelaciones de Rancagua, conociendo de un recurso de apelación de la parte demandante del juicio, revocó la sentencia de primera instancia de dieciocho de abril de dos mil diecisiete, procediendo a rechazar la excepción de falta de legitimación activa y a acoger la demanda principal, declarando terminado por extinción del derecho de la arrendadora el contrato de arrendamiento celebrado por instrumento privado de 13 de abril de 2013 entre la ex cónyuge del demandante, doña María Angélica López Arriagada y la demandada doña Liesel Ethel Araya Alquinta, ordenando la restitución del inmueble arrendado en el plazo que señala.

Contra esta sentencia inapelable, la demandada dedujo recurso de casación en el fondo por contener errores de derecho relacionados con el artículo 11 de la Ley N° 16.392, el artículo 69 del Decreto Supremo N° 355 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1976, 16 bis del Decreto Supremo N° 268, de 1975, el artículo 150 del Código Civil, el artículo 1725 N° 5 del mismo código, y los artículos 1 y 5 bis del Decreto Supremo N° 235, de 1985.

Se trajeron los autos en relación, llevándose a efecto la vista de la causa, la que

quedó en acuerdo el pasado 17 de febrero.

Considerando:

1°) Que el recurso se refiere a los errores incurridos en la sentencia impugnada, aludiendo, en primer término, al contenido del considerando 2°. Al respecto, que se da allí por probada la adquisición por subsidio y el carácter de vivienda social del inmueble de que se trata. Crítica que el inmueble considerado bien social por la sentencia, fue adquirido en realidad por subsidio entregado por el Servicio de Vivienda y Urbanización y de acuerdo a la normativa especial que regula este tipo de operaciones, es decir, cuando es la mujer casada en régimen de sociedad conyugal quien postula y adquiere una vivienda del referido servicio, se presume de derecho separada de bienes y la vivienda se pasa a considerar de su exclusiva propiedad, teniendo los derechos que la ley concede a la mujer casada que trabaja y tiene patrimonio reservado, lo que no admite prueba en contrario. Esto, se señala, es lo que la Corte Suprema ha fallado en la causa Rol N° 30.911-2014, reproduciendo el considerando noveno. Es, asimismo, lo que prescribe el artículo 11 de la Ley N° 16.392, y siendo claro su sentido, no es posible desatender su tenor literal, conforme el artículo 19 inciso primero del Código Civil.

Con relación al artículo 69 del Decreto Supremo N° 355 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, básicamente establecería lo mismo, lo que significa que el bien adquirido ingresa al patrimonio de la mujer casada en régimen de sociedad conyugal, mirándose la separada de bienes, pudiendo enajenarlo libremente sin que sea necesaria la concurrencia del cónyuge para la celebración del contrato, salvo que, a la disolución de la sociedad conyugal, la mujer o los herederos de la mujer hubieren aceptado los gananciales, en cuyo caso -que no es el de la especie- la vivienda se colacionaría en la masa de bienes.

Sobre el artículo 16 bis del Decreto Supremo N° 268, que aprueba el reglamento de asignación y venta de inmuebles construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus corporaciones, también presume de derecho como separada de bienes a la mujer casada para la celebración del contrato de compraventa y de mutuo y para la constitución de la hipoteca respectiva, haciendo aplicables los derechos establecidos en el artículo 150 del Código Civil, acorde con las normas antes invocadas.

Acerca del artículo 150 del Código Civil, indica que esta es la norma fundamental que regla la plena capacidad de la mujer: "la mujer casada que desempeñe algún empleo o que ejerza una profesión, oficio o industria, separados de los de su marido, se considerará separada de bienes respecto del ejercicio de ese empleo, oficio, profesión o industria y de lo que en ellos se obtenga..."; siendo necesario para ello un trabajo remunerado y desarrollado durante la vigencia de la sociedad conyugal, independiente del marido. En este caso, la ex cónyuge del demandante ejercía un trabajo remunerado y separado de su marido, lo que no se tuvo en consideración en la sentencia de segunda instancia. Añade que con el patrimonio reservado se altera el de la sociedad conyugal, en cuanto a que los bienes debían ingresar al haber absoluto de la sociedad conyugal, en los términos prescritos en el artículo 1725 N° 1 del Código Civil.

Luego, habla de las características del patrimonio reservado. Recuerda que si la mujer renuncia a los gananciales conservará su patrimonio reservado, conforme lo dispone el inciso séptimo del citado artículo 150 y responderá con él de la totalidad de

las obligaciones que lo afecten. Señala, "Como se puede ver la sentencia recurrida no se pronunció sobre múltiples aspectos a propósito de la controversia, refiriéndome con ello, a los diversos medios de prueba acompañados al proceso a los cuales el Tribunal no dio valor alguno, ignorándolos por completo." Equivoca lo razonado en el fallo por cuanto hace una incorrecta apreciación de los documentos acompañados "especiales (sic) escritura de compraventa, suficiente para acreditar que el inmueble fue adquirido con su patrimonio reservado." Por tal razón, afirma, la sentencia no se ha dictado conforme al mérito del proceso, es decir, quebrantó lo dispuesto en el artículo 160 del Código de Procedimiento Civil.

En relación con los artículos 1 y 5 bis del Decreto Supremo N° 235, de 1985, razona a partir de que, conforme a la primera, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá participar en el desarrollo de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales que organicen entidades de derecho público o privado, con o sin fines de lucro, en la forma que allí se señala, y de la segunda, según la cual la vivienda adquirida estará sujeta a la prohibición de enajenar a favor del Servicio de Vivienda y Urbanización durante cinco años contados desde la inscripción, con las excepciones que menciona, no se puede alterar su destinación, prohibición que deberá constar en las escrituras respectivas, que la sentencia reconoce como hecho pacífico la adquisición del inmueble por parte de la ex cónyuge del demandante en virtud de este decreto supremo, lo que, por tanto hace aplicables todas las normas antes analizadas en el recurso, o sea, las contenidas en el Decreto Supremo N° 355, de 1975, especialmente su artículo 69, transcrito casi literalmente por el artículo 11 de la Ley N° 16.392.

Sin estos errores la resolución hubiese sido otra, por cuanto se habrían considerado una multiplicidad de aspectos, análisis y pruebas oportunamente planteadas que acreditan y justifican el actuar de su parte, toda vez que lo pretendido por la contraria no resulta legal ni válidamente procedente, ya que los medios de prueba de que se valió tendieron a probar en contra de una presunción de derecho, lo que es contrario a lo normado en el artículo 47, inciso final, del Código Civil, las demás normas citadas, aparte que el artículo 150 de esta codificación deja claramente establecido que no se ha extinguido el derecho de la arrendadora, siendo ella la única dueña del inmueble.

Solicita, la invalidación del fallo de segunda instancia y que en la sentencia de reemplazo se confirme la de primer grado, con costas;

2°) Que, el fallo objeto del recurso al mantener los considerandos Primero y Segundo de la sentencia apelada, dejó asentado como hecho que el 8 de abril de 2013 doña María Angélica López A. y doña Liesel Ethel Araya Alquinta celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en pasaje Vicuña N° 968, Villa Gabriela Mistral, de San Fernando, por una determinada renta y cierto plazo de extensión.

En sus considerandos propios, dicha sentencia estableció también como hechos: a) que el matrimonio del actor con la arrendadora del inmueble se celebró el 25 de enero de 1985, bajo régimen de sociedad conyugal; b) que la cónyuge celebró un contrato de compraventa y mutuo hipotecario con el Banco del Estado de Chile, cuyo objeto fue el mismo inmueble de que trata el contrato de arrendamiento; c) que en él se estipuló que no se requiere la autorización del cónyuge o de la justicia ordinaria exigida por la legislación vigente, para la constitución de la hipoteca y las prohibiciones de que da

cuenta la escritura, y si el deudor es una mujer casada, no separada de bienes, se presume separada de bienes para la celebración de los contratos de compraventa, mutuo e hipoteca de que da cuenta el referido instrumento; d) que con fecha 30 de noviembre de 2006 se declaró el término del matrimonio por sentencia firme de divorcio que se inscribió al margen de la respectiva partida el 24 de abril de 2007; e) que la mujer renunció a los gananciales el 30 de noviembre de 2015;

3°) Que, el demandante, ex cónyuge de quien celebró el contrato de compraventa, mutuo e hipoteca y el contrato de arrendamiento de marras con la demandada en estos autos, demandó la terminación del contrato de arrendamiento suscrito por su ex cónyuge como parte arrendadora del mismo, por extinción del derecho de ésta, a raíz de que el bien que adquirió la mujer en 1997, e inscrito a su nombre, ingresó al haber absoluto de la sociedad conyugal habida entre ellos en virtud del artículo 1725 N° 5 del Código Civil, y luego del divorcio de ambos inscrito el 24 de abril de 2007, ella renunció a los gananciales el 2015, por lo que, a su juicio, el bien quedó formando parte de la masa de bienes y por ende, está en posesión de él y le corresponde su dominio;

4°) Que, en primer término, cabe señalar que la sentencia fundamentó el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, en la circunstancia que el bien habría ingresado al haber de la sociedad conyugal por tratarse de una adquisición por uno de los cónyuges durante el matrimonio a título oneroso y haber renunciado a los gananciales la mujer después de disuelto el vínculo, de suerte que el bien se mantuvo dentro de la masa, por lo que su dominio se consolidó de manera exclusiva en el demandante, tal como se razona en el considerando cuarto del fallo que se analiza;

5°) Que, en cuanto a la pretensión sometida a la decisión jurisdiccional, referidas a la restitución por extinción del derecho del arrendador y desahucio, en subsidio, el razonamiento que se pronunció y acogió la acción principal, discurrió sobre la idea de que la renuncia a los gananciales tras la disolución del matrimonio importó la extinción del derecho de la arrendadora por un hecho o culpa suya (considerando Octavo, primera parte); y por no haber probado la demandada que el demandante debía respetar el arrendamiento, ya que no se da ninguna de las situaciones previstas en el artículo 1962 del Código Civil (segunda parte del considerando Octavo);

6°) Que, en concepto de esta Corte, el fallo impugnado incurre en errores de derecho que tienen influencia substancial en lo dispositivo, en cuanto dice relación con una cuestión de admisión de la acción o acciones incoadas, como la legitimación de una de las partes, en concreto, del actor, no se tuvo en cuenta -pese a reconocérsele como un hecho de la causa- que la entonces cónyuge del demandante en el juicio de terminación de contrato de arrendamiento por extinción de los derechos del arrendador, adquirió el inmueble como vivienda social regida por normativa especial, considerada en el recurso de casación. Así, la Ley N° 16.392 y modificaciones posteriores, que fija normas locales sobre Construcción, Urbanizaciones y Otorgamiento de Títulos de Dominio, en cuyo artículo 10 libera al marido para constituir hipoteca sobre la vivienda, de las autorizaciones o actos a que se refieren los artículos 1749 y 1754 del Código Civil, ubicados en el párrafo 3 del título XXII del Libro IV del Código Civil, "De la administración ordinaria de los bienes de la sociedad conyugal", y en el artículo 11 -que se señala infringido- dispone que "La mujer casada que adquiera, hipoteque o grave en la Corporación de la Vivienda o en la Corporación de Servicios Habitacionales, en

Asociaciones de Ahorro y Préstamos o Instituciones de Previsión, una vivienda, sitio o local, se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato correspondiente, y regirán, respecto de ella, todos los derechos que se establecen en el artículo 150 del Código Civil para la mujer casada que ejerce un empleo, oficio, profesión o industria, separados de los de su marido".

El artículo 150 del Código Civil, contempla las reglas aplicables al denominado patrimonio reservado de la mujer casada. A ella se la considerará separada de bienes respecto del ejercicio del empleo, oficio, profesión o industria que desempeñe separada del marido, pudiendo gravar y enajenar los bienes raíces sin autorización judicial si no es menor de dieciocho años, debiendo acreditar respecto del marido como de terceros, lo relativo al origen y dominio de estos bienes. Esto da lugar a una administración separada, como se dice expresamente por la ley. En cuanto a la disolución de la sociedad conyugal, los bienes de que trata este artículo entran en la partición de los gananciales, a menos que la mujer (o sus herederos) renunciaren a éstos, en cuyo caso el marido no responderá por las obligaciones contraídas por la mujer en su administración separada.

Por otra parte, conforme el artículo 1 del Decreto Supremo N° 355, del MINVU, los Servicios de Vivienda y Urbanización, Instituciones Autónomas del Estado, que se relacionan con el Gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pueden utilizar la sigla "SERVIU" para su denominación. A su vez, el artículo 1° del Decreto Supremo N° 235 de Vivienda y Urbanismo, de 1985, previene que el ministerio del ramo podrá participar a través de los Servicios de Vivienda y Urbanización, en la forma que señala ese reglamento, en el desarrollo de Programas Especiales de Construcción de Viviendas Sociales, que organicen entidades de derecho público o privado, con o sin fines de lucro destinados a la atención de postulantes que estén inscritos en el Registro regulado por el Decreto Supremo N° 62, de Vivienda y Urbanismo, de 1984, quienes deberán cumplir con los requisitos que establece. El artículo 5 bis regula los efectos del subsidio recibido para la adquisición de estas viviendas sociales sujetas al Decreto con Fuerza de Ley N° 2, de 1959, estableciendo la prohibición de enajenar en favor del Servicio de Vivienda y Urbanización y los casos en que no regirá o se levantará.

Respecto del artículo 16 bis del Decreto Supremo N° 268, también señala que la mujer casada se presumirá de derecho separada de bienes para la celebración del contrato de compraventa y de mutuo y para la constitución de la hipoteca respectiva, aplicándose las normas del artículo 150 del Código Civil, pero añade que lo es de acuerdo a lo previsto por el artículo 11 de la Ley N° 16.392 y por el artículo 69 del Decreto Supremo N° 355, de 1976, regla que reitera la contenida en el artículo 11 de la Ley N° 16.392, que, a su turno, hace aplicable el artículo 150 del Código Civil, con todos sus derechos.

Como se advierte, se trata de un conjunto de normas especiales que dicen relación con la construcción, urbanización, otorgamiento de títulos de dominio, otras complementarias sobre administración financiera, o sobre asignación y venta de los inmuebles construidos por el Ministerio de Vivienda y Urbanización y sus Corporaciones, que no fueron materia de análisis en la sentencia;

7°) Que lo anterior llevó a que los sentenciadores hicieran una errónea aplicación de la ley, omitiendo el análisis e interpretación de esta normativa especial conforme a la

cual se celebró la compraventa, que permitió a la ex cónyuge dar en arriendo la vivienda adquirida, a quien es la demandada de estos autos.

Esto ciertamente posibilitó que se concluyera que el bien así adquirido, entró a formar parte del haber absoluto de la sociedad conyugal, en circunstancias que tanto el dominio como la administración se radicaron siempre en el patrimonio de la mujer, y que en lugar de decidir que la renuncia a los gananciales que tuvo lugar, años después de la disolución del matrimonio, significó que ella no tuviera que perder el dominio exclusivo y colacionar el bien en la masa de la comunidad formada en virtud del divorcio declarado y subinscrito al margen de la inscripción del matrimonio, concluyera que la renuncia implicaba que se consolidaba el dominio en el patrimonio del ex marido;

8º) Que, por otra parte, el razonamiento de la sentencia impugnada elucubró más allá de los límites de un juicio de arriendo para determinar que el demandante era dueño del inmueble arrendado, porque para ello tuvo que alterar los estrechos márgenes de una controversia sumaria a una verdadera cuestión dominical, aspecto que no fue materia de la discusión y de prueba;

9º) Que en estas condiciones, cabe acoger el recurso de casación en análisis.

Por estas consideraciones y lo prevenido en los artículos 764, 765, 767 y 805 del Código de Procedimiento Civil, se acoge el recurso de casación en el fondo interpuesto por la demandada contra la sentencia de segunda instancia de fecha de once de junio de dos mil dieciocho, la que se invalida y se reemplaza por la que a continuación sin previa vista y separadamente se dicta.

Acordada con el voto en contra de la ministra señora Repetto, quien fue de opinión de rechazar el recurso, porque a su juicio, la norma decisoria litis es el artículo 41 de la Ley N° 18.196, aplicado en la sentencia y no señalado como infringida en el recurso.

Regístrese.

Redacción del ministro señor Silva C.

Rol N° 16.738-2018.-

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 señora María Angélica Cecilia Repetto G.

SENTENCIA DE REEMPLAZO:

Santiago, trece de agosto de dos mil veinte.

En cumplimiento del artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se mantienen de la sentencia anulada los considerandos 2º, párrafo primero; y tercero, en que se establecen los hechos, conforme se dijo en el motivo segundo de la sentencia de casación; y.

Teniendo presente además lo razonado en los motivos 3º al 8º de la sentencia de casación; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8º de la Ley N° 18.101 y 186 del Código de Procedimiento Civil, se confirma la sentencia de primera instancia de dieciocho de abril de dos mil diecisiete.

Acordada con el voto en contra de la ministra señora Repetto, quien estuvo por no dictar sentencia de reemplazo, en atención a lo expresado en su disidencia expresada en la sentencia de casación.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redacción del ministro señor Silva C.

Rol N° 16.738-2018.-

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 señora María Angélica Cecilia Repetto G.