

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL (ESTUDIO DE CASO)

I. Cita legal

Sentencia Rol 648-2015 de fecha 28/07/2015.

Primera Sala Corte de Apelaciones de Valdivia, integrada por los ministros Sra. Emma Díaz Yévenes, Sr. Mario Julio Kompatzki Contreras, Sr. Dario I. Carretta Navea.

Caso: “Caso Río Negro”

II. Breve descripción del caso

- La sociedad bancaria demandante, Banco de Crédito e Inversiones interpone recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de fecha 29/05/2015, que rechaza la demanda de declaración de inoponibilidad ejercida en contra de Juan Eduardo Oporto Prado.
- Argumenta que la acción que se ejerce es la de inoponibilidad y no terminación del contrato de arrendamiento; que el demandante no es titular de la acción hipotecaria que contempla la Ley General de Bancos, como lo afirmó el juez a quo; que la norma contemplada en el artículo 10 del D.L. N. 933, no se aplica a la venta forzada de bienes en pública subasta, sino solamente a las enajenaciones voluntarias.
- Solicita que se revoque el fallo y se acoja la demanda y que se ordene la cancelación de la inscripción del arriendo.

III. Instancias

- Ante el Juzgado de Letras de Río Negro el Banco de Crédito e Inversiones presentó demanda de declaración de inoponibilidad, la cual fue rechazada por el Juez a quo, argumentando que el caso se regía por la normativa del artículo 10 del D.L. N. 933 que especifica que: *“Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario.”* Por lo tanto a criterio del Juez de Letras de Río Negro, la entidad demandante debía respetar el contrato de arrendamiento entre el antiguo dueño y el tercero.

- Inconforme con la resolución, la entidad bancaria, presenta recurso de apelación en contra de la sentencia que rechaza la demanda en primera instancia, ante la Primera Sala Corte de Apelaciones de Valdivia, argumentando que procede la inoponibilidad ya que la norma que le rige es la del Código Civil que lo exceptúa como entidad bancaria a respetar el contrato entre el anterior dueño y el tercero.

IV. Hechos

- La entidad Banco de Crédito e Inversiones, dentro de su giro ordinario ofrece créditos, mismos que se encuentran garantizados con las garantías establecidas en la ley, en el presente caso se garantizó el crédito otorgado al señor Patricio Eulogio Quinchaman Carrasco con hipoteca, inmueble que el acreedor adquirió mediante subasta.
- El deudor da en arrendamiento el inmueble a un tercero, el señor Juan Eduardo Oporto Pardo, posterior a la constitución de la hipoteca, caballero que la entidad bancaria demanda ante el Juzgado de Letras de Río Negro en declaración de inoponibilidad del contrato de arrendamiento.
- El juzgador de primera instancia basado en la normativa especial, artículo 10 del D.L. N. 933, estimó que todo nuevo propietario debe mantener los términos de un contrato de arrendamiento constituido previo a la traslación de dominio, por lo que rechazó la demanda de la entidad bancaria de inoponibilidad.
- Situación que a criterio de la demandante no era correcta, por ello acude a la Corte de Apelaciones en recurso de apelación, indicando que los fundamentos en que el Juez de primera instancia basó su argumentación, están orientados a indicar que su relación crediticia con el anterior dueño del inmueble se regía por la Ley General de bancos y que el artículo 10 del mencionado decreto, se aplica a la venta forzada de bienes en pública subasta, y no únicamente a la traslación de bienes voluntariamente, para el apelante ocurre exactamente lo contrario por esa razón solicita al *judex ad quem* que el artículo que procede aplicar para resolver el caso concreto es la normativa del Código Civil específicamente en su parte: “Art. 1962: *Estarán obligados a respetar el arriendo: 2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios.*” Norma

que al aplicarla da como resultado declarar con lugar la demanda de primera instancia.

V. Cuestión de Derecho

Dentro de las argumentaciones de la Corte de Apelaciones, se pueden hacer algunas preguntas para analizar qué mecanismos se tuvieron presentes para la resolución del conflicto planteado, para ello primero respondamos a esta pregunta **¿Existe una antinomia entre la norma del artículo 10 del D.L 993 y la norma del artículo 1962 n. 2 del Código Civil?** Para la Corte sí, existe un conflicto entre ambas normas, ya que “regulan en forma distinta una situación similar... la enajenación del predio rural arrendado a un tercero y la obligación que éste tiene de respetar el arriendo.”

Luego de haber afirmado que si existe un conflicto normativo, se debe responder: **¿Qué criterio permite resolver esa antinomia?** La Corte en sus argumentos se refiere a que la antinomia presenta una inconsistencia total-parcial, que por analogía y así lo afirma, el criterio que debe aplicar es el de especialidad, sin embargo de la ratio decidendi se desprende que se le da prevalencia a la ley general ya que en la norma especial existe una estipulación que indica o da a entender luego de interpretarla que “los eventuales conflictos entre las normas del arrendamiento de predio rústico y las contenidas en el Código Civil deben ceder a la primera por criterio de *lex specialis* sólo cuando la contradicción sea expresa, pues de lo contrario, resulta aplicable la regla general prevista en el Código Civil.”

Si es el criterio especial, como señala la Corte ¿La norma se debe declarar inválida o derogada? Según la autora Miriam Henríquez “*Cuando se aplica el criterio de especialidad no se invalida la norma general, tampoco se deroga totalmente... importa la derogación sólo de aquella parte de la norma general que es incompatible con la norma especial.*”¹ Por lo tanto el efecto que se causa es que la norma se deroga en la parte.

¿Qué órgano tiene facultad para declarar la derogación de una norma? El Juez ordinario tiene la facultad para derogar una norma cuando se utiliza el criterio de especialidad. **¿Qué importaría para el caso concreto la declaración de derogación del artículo 10 del D.L 993?** Tal como lo resolvió la Corte, la derogación de la norma

¹ HENRÍQUEZ VIÑAS, Miriam Lorena: (2013). “Los jueces y la resolución de antinomias desde la perspectiva de las fuentes del Derecho Constitucional chileno.” *Estudios Constitucionales*. Año 11 No. 1, pp: 459-476.

implica que la norma que va a regir al caso concreto es la disposición general del Código Civil, y en específico la inoponibilidad del contrato de arrendamiento por parte de la entidad bancaria.

VI. Resultado de la decisión

La Primera Sala Corte de Apelaciones de Valdivia **ACOGE** el recurso de apelación y por lo tanto **REVOCA** la decisión del Juez de Letras de Río Negro, declarándose inoponible a la sociedad bancaria demandante, Banco de Crédito e Inversiones, el contrato de arrendamiento celebrado entre don Patricio Eulogio Quinchaman Carrasco y don Juan Eduardo Oporto Prado.

VII. Razonamiento Jurídico (ratio decidendi)

*“Que, la relación entre el artículo 10 del D.L. 993 y el artículo 1962 N° 2 del Código Civil es una de inconsistencia total-parcial, toda vez que, por un lado, aquélla norma no ha regulado expresamente la situación específica de las ventas forzadas en pública subasta y por otro, el citado Decreto Ley admite expresamente en una regla distinta -artículo 11, inciso 1º- que existen aspectos de la relación contractual no previstos en esa legislación sectorial, haciendo aplicables en especial las reglas del Título XXVI, Libro IV del Código Civil, dentro de las que se encuentra el artículo 1962 N°2. La expresión “en especial” utilizada por el legislador, da a entender que los eventuales conflictos entre las normas del arrendamiento de predio rústico y las contenidas en el Código Civil deben ceder a la primera por criterio de *lex specialis* sólo cuando la contradicción sea expresa, pues de lo contrario, resulta aplicable la regla general prevista en el Código Civil.”* (Considerando quinto).

VIII. Cuestionamientos

¿Existe una antinomia entre la norma del artículo 10 del D.L 993 y la norma del artículo 1962 n. 2 del Código Civil? No.

Norma Jurídica:

N1: artículo 10 del D.L. 993, “Si el **arrendador** vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario.”

N2: artículo 1962 N° 2 del Código Civil, “Estarán obligados a respetar el arriendo: 2º. Todo aquel a quien se transfiere el derecho del **arrendador**, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; **exceptuados los acreedores hipotecarios.**”

N1 Núcleo normativo de la norma contenida en el artículo 10 del DL 993:

Destinatarios de la norma: Nuevo propietario de un bien inmueble que cuenta con un contrato de arrendamiento previo a la traslación del dominio.

Carácter: Mandato/obligación **“esta obligado”**

Contenido: **“mantener los términos del contrato de arrendamiento”**

N2 Núcleo normativo de la norma contenida en el artículo 1962 N. 2 del Código Civil:

Destinatarios de la norma: Nuevo propietario de un bien inmueble que cuenta con un contrato de arrendamiento previo a la traslación del dominio.

Carácter: Mandato/obligación **“están obligados”**

Contenido: **“respetar el arriendo que esté en escritura pública. EXCEPTO LOS ACREEDORES HIPOTECARIOS”**

- Al exceptuar, los acreedores hipotecarios pasan a formar parte de un fragmento de la norma que **PERMITE** al nuevo propietario -cuando tiene como requisito ser acreedor hipotecario y haber obtenido el bien por subasta- no respetar el arriendo.

¿Se produce el conflicto normativo?

Al analizar en contenido de las normas se logra observar que **NO** existe un conflicto normativo, la primera razón es que N1 manda respetar el arriendo y N2 permite no respetar el arriendo, por lo tanto cuando una norma manda y la otra permite no hay conflicto normativo.

La segunda razón de la no existencia del conflicto normativo, se encuentra en la argumentación tanto del tribunal que resuelve, como el precedente de la Corte Suprema que cita el fallo, en el que se afirma que N1 se refiere a que la traslación de dominio fue personal y voluntaria no incluyendo la venta forzada por pública subasta. Mientras que N2 si se refiere a la situación de los acreedores hipotecarios. Por lo tanto las normas no tienen el mismo ámbito material de validez, no existe una incompatibilidad ni lógica ni

deóntica, debido a que está dirigida cada norma a distintas formas de obtener la propiedad una de forma voluntaria y la otra forzada por pública subasta.

Comentario

Luego de realizado el ejercicio interpretativo tanto de la Corte de Apelaciones como el propio y con el fin de plasmar unas reflexiones finales, de los distintos escenarios que se podrían dar para la resolución del presente caso. En primer lugar, si nos basamos en el argumento inicial de la Corte de Apelaciones, que afirma que existe un conflicto normativo entre las normas que se analizaron, argumentando que se aplica el criterio de especialidad, suponiendo que las normas están dirigidas para las mismas situaciones la transferencia del bien a secas –no importando si es voluntaria o forzada-, entonces los ámbitos de aplicación de las normas hubiesen coincidido y estaríamos frente a una verdadera antinomia, que debiera ser resuelta aplicando la ley especial en este caso N1, sin embargo el argumento de Tribunal, en nada se acerca a la aplicación de este criterio, se dan ciertas justificaciones de la palabra “en especial” que a criterio propio en ningún aspecto lógico se logra fundamentar ni convence en la resolución dada es decir: “emplear el criterio de especialidad, pero aplicar al caso concreto la ley general.

En cambio, si la argumentación de la Corte de Apelaciones, se hubiese basado en indicar la **NO** existencia de conflicto normativo, haciendo prevalecer la norma del Código Civil N2, en virtud que es ésta la que regula la figura del acreedor hipotecario, por lo que no existiendo antinomia ya que los ámbitos de validez no coinciden. Será N2 la norma aplicable. En lugar de manifestar sobre la antinomia y su forma de resolver por criterio de especialidad si su pronunciamiento final no obedece a la forma de resolver el conflicto.

En conclusión, la decisión tomada es la correcta por el juzgador, sin embargo la motivación para llegar a la solución no es la correcta, no tiene relación aplicar el criterio de especialidad y darle prevalencia a la ley general con un argumento pobre y alejado del sistema de fuentes del Derecho, Por todo ello se afirma que no existe una verdadera antinomia.