

Corte Suprema/Corte de Apelaciones de Rancagua/ 1° Juzgado Civil de Antofagasta
21 de diciembre de 2016

Servicio y Salón de Belleza Kitzo Limitada con Productora Sun Heart Limitada

Rol N°	21376-2015
Recurso	Casación en el fondo y forma
Resultado	Rechazado ambos
Voces	Competencia; existencia de contrato de arrendamiento; arrendamientos de predios urbanos
Normativa relevante	Artículo 1 de la Ley 18.101
Acción	Terminación de contrato de arriendo de explotación y administración de local comercial por incumplimiento grave del contrato y no pago de renta

Resumen

La Cuarta Sala de la Corte Suprema conoce sobre un recurso de casación en el fondo y forma en contra de la sentencia de la Corte de Apelaciones de Antofagasta que rechazó la nulidad formal y confirmó el fallo apelado en contra de la sentencia de primera instancia que rechazó en todas sus partes la demanda principal, en razón de no haberse acreditado la existencia de un contrato de arrendamiento que permitiera al tribunal fijar la competencia. La Corte rechazó ambos recursos.

Hechos

Quinto: Que se establecieron como hechos de la causa, los siguientes:

- 1.- Las partes con fecha 30 de octubre de 2014, celebraron un acuerdo denominado “Contrato Explotación de Establecimiento Comercial”.
- 2.- La demandada no logró acreditar que el contrato celebrado recayera sobre una cosa inmueble que se encuentra dentro del radio urbano de una ciudad.

Cuestión jurídica

Sexto: Que, sobre la base de los hechos asentados, la sentencia rechazó la demanda, por no haberse acreditado la existencia de un contrato de arriendo de bien raíz urbano, que haga aplicable las normas de la Ley 18.101.

Séptimo: Que, atendido lo anteriormente expuesto, la tesis sostenida por los sentenciadores es la correcta, pues el objeto jurídico del contrato celebrado no es un bien inmueble, sino la explotación comercial del giro que tiene el establecimiento comercial “Santo Barrio”, por lo cual no resulta aplicable la normativa de la ley 18.101, cuyo ámbito de ejercicio se extiende al arrendamiento de bienes raíces urbanos, y viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluya terreno siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

Decisión

Séptimo: Por las razones indicadas, los jueces no han infringido las normas invocadas al resolver como lo hicieron. Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765, 767 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se rechazan los recursos de casación en la forma y en el fondo interpuestos por la demandante (...)

Comentario

Lo que se sustrae del fallo es que no resulta aplicable el procedimiento especial de la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos si lo que se da en arrendamiento no es un bien raíz urbano o una vivienda situada fuera del radio urbano, aunque incluya terreno siempre que su superficie no exceda de una hectárea. En este caso los sentenciadores determinaron que el objeto del contrato celebrado no era un bien inmueble, sino la explotación comercial del giro que tiene el establecimiento comercial.