

Corte Suprema, 24 de abril de 2019

Janett Elizabeth Fuentealba Rollat con Fuentes Fuentealba Maciel del Carmen

Rol N°	15493-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Contrato de arrendamiento; término de contrato de arrendamiento; resciliación.
Normativa relevante	Artículos 1567 y 1942 del Código Civil.
Acción	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Chillán, que revocó la sentencia que daba término al contrato de arrendamiento por no pago de rentas y acogió la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, rechazando la demanda interpuesta.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la extinción del vínculo contractual con motivo de la enajenación del bien inmueble.

Hechos

Segundo: Que los hechos establecidos en la sentencia impugnada son los siguientes:

1. Las partes celebraron un contrato de arriendo sobre un local comercial ubicado en calle Bulnes, número 872, oficina 1, ciudad de Chillán, con fecha 1 de febrero de 2015
2. Con fecha 6 de octubre de 2016, los actores lo vendieron a don Francisco Yeber Troncoso, contrato que fue inscrito a su nombre con fecha 2 de noviembre del mismo año en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Bulnes, a fojas 3028 N° 2156. En la cláusula primera de dicho contrato se señaló que con fecha 17 de diciembre de 2015 se celebró otra compraventa entre las partes por la misma propiedad, que resciliaron en la fecha del presente contrato.
3. La demandante le devolvió a la demandada el mes de garantía, al informarle que había enajenado el inmueble, pero que no sabía en qué situación quedaba ella respecto al arrendamiento, ya que no había podido hablar con el nuevo dueño.
4. El señor Yeber Troncoso emitió un certificado, con fecha 23 de noviembre de 2016, de haber recibido conforme el inmueble de manos de la demandada, tal como habían acordado consensualmente entre ambos.

Cuestión jurídica

Tercero: Que la sentencia de segunda instancia concluyó que es dable presumir que, con motivo de la enajenación del inmueble arrendado a don Francisco Yeber Troncoso el 17 de diciembre de 2015, el vínculo contractual consistente en el arrendamiento invocado como sustento de la acción, se extinguió, por lo que corresponde concluir que los actores no se encuentran legitimados para demandar, como lo alega la demandada, y, en consecuencia, faltando un presupuesto de la acción deducida, debe ser desechada en todas sus partes.

Cuarto: Que, en forma previa, corresponde considerar que el recurso que se analiza no da origen a una instancia, razón por la que esta Corte tiene una competencia limitada y, por lo mismo, el análisis que debe efectuar no puede explayarse a cuestiones ajenas a la controversia

y al debate, y, en consecuencia, debe velar por la correcta aplicación del derecho conforme con los antecedentes y alegaciones que las partes formularon en los escritos principales del pleito. En ese contexto, como lo sostiene la doctrina autorizada, no es “...lícito proponer en el recurso de casación en el fondo, por primera vez, asuntos o problemas nuevos jurídicos o de hecho que no hayan sido materia de discusión entre los litigantes y sobre los cuales no haya recaído pronunciamiento alguno en el fallo reclamado, cuestiones todas que han de terminar con la sentencia en alzada...”(Mosquera R. Mario y Maturana M. Cristián, *Los Recursos Procesales*, Ed. Jurídica, Santiago de Chile, 2010, p. 290-291.)

Quinto: Que la parte demandante, según se advierte de la demanda interpuesta, solo la fundamentó en el hecho de estar vigente el contrato entre las partes y que la demandada adeuda las rentas de arrendamiento ya que, por haberse resciliado el contrato de compraventa suscrito en diciembre de 2015, seguiría siendo la dueña del inmueble.

Decisión

Sexto: Que, en consecuencia, la judicatura de instancia no conoció la cuestión que ahora enarbola en su recurso, que se trataría de un arriendo de cosa ajena, por lo cual se debe concluir que el que se examina está fundamentado en una alegación nueva; razón por la que corresponde que sea desestimado.

Séptimo: Que, a pesar de lo señalado en el considerando precedente, respecto de la infracción del artículo 1942 del Código Civil sobre la obligación del arrendatario de pagar la deuda, es necesario tener presente que el contrato de arrendamiento entre las partes terminó el 17 de diciembre de 2015, al enajenar la parte demandante el inmueble arrendado a don Francisco Yeber Troncoso y devolver el mes de garantía, desde ese momento el nuevo dueño consintió en que la demandada le hiciera devolución del inmueble en el mes de noviembre lo que finalmente ocurrió.

Por lo cual no hay duda que el demandante, tal como lo establece la sentencia de la Corte, no está legitimado activamente para demandar las rentas de arrendamiento entre la fecha de la primera y la segunda venta.

Noveno: Que el artículo 1567 del Código Civil establece, en su inciso primero, la posibilidad de resciliar un contrato, podemos entender por tal una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consienten en dejar sin efecto una convención o contrato, extinguiéndose las obligaciones vigentes. Sin embargo, es necesario destacar, que los efectos de dicho modo de extinguir respecto de los terceros, en este caso la demandada, son solo hacia el futuro, no afecta el pasado, los efectos del contrato ya producidos y que han originado derechos para terceros, los que no pueden ser alterados ni modificados por las partes que rescilian. La consecuencia es que aunque el contrato sea resciliado o destruido por el mutuo consentimiento de las partes, los derechos constituidos en favor de terceros sobre la cosa objeto del contrato en el tiempo que media entre la celebración del contrato y su resciliación, subsisten, porque la voluntad de las partes no tiene fuerza suficiente para destruir los derechos de los terceros. Por lo cual, el contrato de compraventa celebrado entre las partes el 17 de diciembre de 2015, para efectos de la demandada, vino a poner término al arrendamiento original y a entender que desde esa fecha en adelante su nuevo arrendador era el señor Yeber, por lo cual con el acordó entregarle con posterioridad el inmueble arrendado, tal como se desprende de los hechos establecidos por los jueces de instancia.

Comentario

En el presente caso, el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante es rechazado por tres motivos.

Primero, la Corte señala que el recurso de casación no da origen a una instancia, por lo tanto, se tiene competencia limitada para conocer y, por lo mismo, el análisis no debe extenderse a cuestiones ajenas a la controversia. De acuerdo con esto, la Corte desestima el recurso debido a que se fundamenta en una alegación nueva, pasando a ser un arriendo de cosa ajena.

En segundo lugar, respecto de la infracción del artículo 1942 del Código Civil sobre la obligación del arrendatario de pagar la deuda, la Corte dispone que, al enajenar la parte demandante el inmueble arrendado, no se encuentra legitimado para demandar las rentas de arrendamiento.

En último lugar, la Corte señaló que el primer contrato de compraventa celebrado entre las partes el año 2015, puso término al arrendamiento original, dando a entender que desde esa fecha el nuevo arrendador era el señor Yeber.