

Corte Suprema, 24 de diciembre de 2014

Sociedad de Inversiones Santa Marta III S.A. con Comercializadora Rossetti Limitada

Rol N°	5559-2014
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Arrendamiento de cosa ajena; extinción del derecho del arrendador
Normativa relevante	Artículos 1950 N° 3, 1961 y 1962 del Código Civil
Acción	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

Inmobiliaria Santa Marta III demanda a Comercializadora Rossetti Limitada la terminación de arrendamiento por no pago de rentas. En primera instancia, el 16º Juzgado Civil de Santiago declaró terminado el contrato y condenó a la demandada al pago de las rentas adeudadas hasta la restitución del inmueble.

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación aduciendo que existió infracción al no omitir el fallo pronunciamiento sobre la excepción de cosa juzgada opuesta por su parte. La Corte de Apelaciones de Santiago rechazó el recurso y confirmó la sentencia.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira entorno a quién debía recibir el pago de las rentas de arrendamiento, esto en razón de que el primitivo arrendador habría vendido el inmueble. Se discute entonces si existe o no un arrendamiento de cosa ajena.

Hechos

Segundo: Que, para una adecuada resolución del asunto, es menester consignar los hechos que, conforme aparece de autos, fueron establecidos por los jueces del fondo. A saber:

- a) La existencia de un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle Gilberto Fuenzalida N°84, comuna de Las Condes, celebrado con fecha 30 de diciembre de 1994, entre Inmobiliaria e Inversiones Santa Marta Limitada y Comercializadora Dulcería Las Palmas Limitada;
- b) La arrendadora, por escritura pública de 27 de junio de 2000, vendió el referido inmueble a la Sociedad de Inversiones Santa Marta III S.A., quedando inscrito a nombre de esta última a fojas 38.797, N°38.971 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2000.
- c) Por escritura pública de 12 de marzo de 2004, la arrendataria Comercializadora Dulcería Las Palmas Limitada, cedió sus derechos como tal a Comercializadora Rossetti Limitada, dejándose constancia en dicho acto que la propiedad a dicha fecha se encontraba inscrita a nombre de Sociedad de Inversiones Santa Marta III S.A.
- d) Como consecuencia de lo anterior, Comercializadora Rossetti Limitada tenía perfecto conocimiento de la venta del inmueble arrendado a Sociedad de Inversiones Santa Marta III S.A.

Cuestión jurídica

Cuarto: Que, si bien es efectivo que el contrato de arrendamiento expira por la extinción del derecho del arrendador, como establece el artículo 1950 N°3 del Código Civil, el legislador distinguió si esta circunstancia era producto de un hecho ajeno a su voluntad (...) - o bien por un hecho o culpa suyo, “como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño”, hipótesis en que obliga a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que “la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo” (artículo 1961 del Código Civil). Dicho en otros términos, si el causahabiente del arrendador no está obligado a respetar el arriendo, el arrendatario tiene derecho a indemnización de perjuicios, pero si lo está, como el contrato subsiste, el arrendatario no tiene derecho a cobrar perjuicios.

En realidad, la regla general es que el sucesor del arrendador no está obligado a respetar el arriendo que hubiere celebrado su antecesor en el dominio y la razón es simple, por el efecto relativo de los contratos (...)

En esa línea de razonamiento, el artículo 1962 del Código Civil establece las situaciones excepcionales en que la persona a quien se le ha transferido el derecho del arrendador, está obligada a respetar el arriendo, una de las cuales es la que señala el numeral 2° (...)

Lo anterior significa que, en la situación antes descrita, esto es, cuando se transfiere la propiedad a título oneroso y el arrendamiento consta de escritura pública, opera un efecto diferente o especial en relación a lo dispuesto en el artículo 1950 N°3 del mismo cuerpo legal, sobre la extinción del arriendo, y es que el contrato, como debe ser respetado, mantiene su vigencia y es el nuevo dueño el que, sustituyendo a su antecesor en el dominio, habrá de ejercer los mismos derechos y obligaciones que éste había contraído con su arrendatario. Uno de los efectos principales, ciertamente, será el derecho a percibir las rentas de arrendamiento, como contraprestación a su obligación de dar el goce de la cosa al arrendatario, en conformidad a la definición del contrato contenida en el artículo 1915 del Código Civil (...)

Quinto: Que se equivoca el recurrente, en consecuencia, cuando pretende que el fallo habría infringido los preceptos legales citados basado en que su parte jamás fue arrendataria de la demandante de autos y, por lo tanto, su obligación legal y contractual era pagar la renta de arrendamiento al primitivo dueño, con quien el cedente del arriendo celebró originariamente el contrato. (...)

El recurrente cree encontrar apoyo en lo dispuesto en el artículo 1916 del Código Civil que, a propósito de las cosas que son susceptibles de dar en arrendamiento, señala en su inciso segundo, que “puede arrendarse aún la cosa ajena”, como si eso legitimara la mantención del arrendamiento por parte de quien transfirió la propiedad a un tercero. Sin embargo, el sentido de esa norma es otro y se refiere a que en ese caso -anómalo por cierto- en que se da en arriendo una cosa ajena, que no le pertenece a quien la entrega en arriendo, el contrato es válido y, bajo esa perspectiva, el arrendatario tiene una acción de evicción incluso en contra del arrendador, pero todo ello, desde luego, sin perjuicio de los derechos del dueño. En la especie, no existe arrendamiento de cosa ajena, desde que por el solo ministerio de la ley, al transferirse el dominio de la cosa arrendada a un tercero -en las condiciones previstas en el citado artículo

1962 N°2 del Código Civil- el nuevo dueño sustituye al antiguo arrendador, por lo que no se da la hipótesis de que éste persista en el arrendamiento; simplemente salió del contrato. (...)

Sexto: (...) quedan todavía un par de cuestiones que el recurrente acota al denunciar la infracción de ambas normas, que se pueden resumir en la necesidad de que “la conversión de propietario en arrendador”, sea declarada por sentencia judicial, es decir, que no opera de pleno derecho, por una parte, y por otra, que mientras el nuevo propietario no notifique al arrendador y al arrendatario de su nueva condición, no estaría legitimado para cobrar las rentas de arrendamiento.

Sobre lo primero, ni el artículo 1950 ni el 1962, ambos del Código Civil, exigen tal cosa. La extinción del derecho del arrendador (...) se produce de pleno derecho y una demostración de que ello es así, se encuentra en la ley 18.101, en su artículo 7°, al establecer entre los juicios que se ventilan conforme a esas normas, el de “restitución por extinción del derecho del arrendador”. Vale decir, lo que se solicita al juez es que ordene la restitución de la cosa arrendada, basado en que operó la extinción del derecho del arrendador, lo que supone que no es previa su declaración, sino solo su constatación.

Sobre el punto relativo a la notificación previa, tampoco resulta de las normas su exigencia; sin embargo y aún en el evento que lo fuere, no constituye un vicio susceptible de dar lugar a la casación en análisis, toda vez que no tiene influencia en lo dispositivo del fallo, desde que es un hecho de la causa (...)

Decisión

Séptimo: Que, las consideraciones precedentes conducen a desestimar los yerros denunciados, atendido que los jueces del fondo han aplicado correctamente el derecho.

Por estos fundamentos, disposiciones legales citadas y lo preceptuado en los artículos 764, 765 y 767 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto en lo principal de fojas 158, en contra de la sentencia de diez de enero de dos mil catorce.

Comentario

En esta sentencia resulta interesante lo planteado por el demandado sobre que, si el arrendador pierde la calidad de dueño del inmueble, para que el nuevo dueño pase a ocupar el lugar del arrendador, esto debe ser declarado por una sentencia judicial.

Con esto en mente, la Corte razona al tenor de los artículos 1950 y 1962, de que esto no es exigido por la ley. Así, una vez que se extingue el derecho del arrendador por cualquier cosa, esto sucede de pleno derecho. Para esto se apoya también en la ley 18.101 y que para pedir la restitución del inmueble en base a la extinción de derecho, supone una simple constatación no una declaración judicial.