

Corte Suprema, 29 de marzo de 2011

Cuevas Navarrete Sergio y otro con Beneventti Stefanini Miguel

| | |
|----------------------------|--|
| Rol N° | 5917-2009 |
| Recurso | Casación en el fondo |
| Resultado | Desestimado |
| Voces | Comunidad; derechos hereditarios; restitución de inmueble |
| Normativa relevante | Artículos 1915, 1942, 1945 y 1977 del Código Civil; artículos 1, 6, 7 Y 10, Ley N°18.101 |
| Acción | Terminación contrato de arrendamiento |

Resumen

Se demanda a Miguel Beneventti en juicio sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y, en subsidio, desahucio ante el Segundo Juzgado Civil de Concepción. El tribunal de primera instancia rechazó, en todas sus partes, la demanda principal y subsidiaria.

Ante esta decisión, la demandante acudió a la Corte de Apelaciones de Concepción aduciendo que la existencia del contrato de arrendamiento se encontraba acreditada y que la legitimación activa no había sido discutida. En esta ocasión, la Corte de Apelaciones revocó la sentencia de primera instancia y acogió la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento y ordenando la restitución del inmueble además de condenar al demandado a pagar las rentas insolutas. No emitieron pronunciamiento de la demanda subsidiaria por haberse acogido la acción principal.

Contra esta resolución, el demandado deduce recurso de casación en el fondo aduciendo infracciones a la ley que influyeron en lo dispositivo de la sentencia. La discusión giró en torno a la existencia de una comunidad entre las partes, esto debido a la adquisición de la totalidad de las acciones y derechos hereditarios que tenía Patricio Del Carmen Cuevas Núñez (comunero en la propiedad) por parte del demandado.

La Corte Suprema desestimó la demanda ya que en el juicio no se estaban discutiendo los derechos del demandado y, mientras no se resolviese la partición, y no teniendo estos derechos radicados en el inmueble o en parte del galpón, no correspondía una rebaja en el monto de las rentas.

Hechos

Segundo: Que en la sentencia impugnada se establecieron, en lo pertinente, los siguientes hechos:

a) La sucesión de don Luis Alberto Cuevas Figueroa, formada por don Erick Alberto y Sergio Enrique Cuevas Navarrete y Patricio del Carmen Cuevas Núñez, es dueña de la propiedad ubicada en calle Bandera N°1060 de Concepción.

b) Erick Alberto Navarrete Cuevas celebró un contrato de arrendamiento con Miguel Beneventti Stefanini, el día 17 de julio del año 2000, respecto de un galpón ubicado en la propiedad raíz de

calle Bandera N°1060 de Concepción, por una renta mensual de \$220.000, pagaderos los días 20 de cada mes.

c) El demandado no controvertió la existencia del contrato de arrendamiento celebrado con Erick Navarrete Cuevas.

d) Erick Navarrete Cuevas, falleció el día 27 de mayo de 2004 y la posesión efectiva de su herencia se otorgó por Resolución Exenta N°3530 de 28 de octubre de 2004, a sus hijos Anne Marie, Manfred Erich e Inge Agnes Cuevas Noack y Pedro Luis Cuevas Roa, y a su cónyuge Edith Agnes Noack Sherer.

e) La sucesión de Erick Cuevas Navarrete formada por su cónyuge e hijos, individualizados en la letra precedente, quedó dueña de acciones y derechos en la propiedad sublite.

f) Luego del fallecimiento del arrendador, el demandado siguió pagando las rentas de arrendamiento a Sergio Cuevas Navarrete. g) El contrato de arrendamiento entre los actores, herederos del arrendador, y el demandado estaba vigente a la fecha de interposición de la demanda.

h) El arrendatario no acreditó estar al día en el pago de las rentas de arrendamiento, pues del comprobante de ingreso fiscal que acompañó aparece que el pago no es completo.

i) Se practicaron las reconvencciones de pago legales, la primera a fojas 14 y la segunda a fojas 27.

j) Patricio Cuevas Núñez cedió al demandado las acciones y derechos que le correspondían en el inmueble de calle Bandera No1060, pero recayendo el arrendamiento en el galpón, no existe certeza que lo cedido se radique en el galpón o en parte de él.13 de agosto de 2015 y notificada al demandado con fecha 30 de septiembre de 2016.]

Cuestión jurídica

Quinto: Que de lo expuesto se infiere que resulta necesario que el recurrente denuncie todas las normas vulneradas en el fallo, para que de esta forma permita a esta Corte emitir pronunciamiento sobre el recurso que se ha sometido a su conocimiento, precisando el correcto sentido y alcance de las normas decisorias litis atingentes a la materia objeto de la controversia.

Sexto: (...) aparece que sólo ha denunciado la infracción de normas que dicen relación con la comunidad de bienes y el derecho del arrendatario de consignar las rentas de arrendamiento en Tesorería, pero ha omitido todas aquellas relativas al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles y su terminación, tales como los artículos 1915, 1942, 1945 y 1977 del Código Civil; 1°, 6°, 7° y 10 de la Ley N° 18.101, que tienen el carácter de decisorias ya que resultan imprescindibles para decidir la litis, desde que lo que el recurrente impugna es que se haya decidido acoger la acción interpuesta por los actores, declarando terminado el contrato de arrendamiento, y ordenándole restituir la cosa arrendada y pagar las rentas de arrendamiento.

Séptimo: Que, sin perjuicio de que lo anteriormente razonado lleva a rechazar el recurso en estudio, cabe precisar que en el presente juicio no están en discusión los derechos del demandado en la comunidad de bienes existente con los actores; cuestión que sólo puede plantearse y resolverse en el correspondiente juicio particional que puede promover cualquiera

de los comuneros; entretanto y, al no encontrarse los derechos del demandado radicados en el inmueble o en parte del galpón arrendado, no era procedente que, de manera unilateral, rebajara, como lo hizo, el monto de las rentas de arrendamiento estipuladas en el contrato que justificaba la tenencia del galpón ubicado en el inmueble de calle Bandera N°1060, Concepción.

Decisión

Octavo: Que, por todo lo razonado, la nulidad de fondo impetrada deberá ser desestimada.

Comentario

En lo relevante de este fallo, tenemos el erróneo entendimiento de la parte demandada sobre los verdaderos efectos de haber adquirido acciones y derechos sobre el bien. De esta forma se hace necesario recordar la importancia de la partición judicial para así reclamar la titularidad concreta. Como indica Meza Barros, el cesionario de una cuota tiene derecho a entablar la acción y proceder a la partición, en los términos que tenía quien el cedente¹, mientras esto no se produzca existe un estado de comunidad o indivisión, el cual tiene como característica principal la pluralidad de titulares en el derecho.

Es en razón de lo anterior que la Corte establece que cuando aún exista la comunidad no resultaba procedente la decisión unilateral del demandado en rebajar el monto de las rentas de arrendamiento. Tal y como quedó consagrado en los hechos, no está en duda la cesión de acciones y derechos en favor del demandado, pero estas pertenecen a un todo abstracto cuando se inició la disputa.

¹ Meza Barros, Ramón. (2010). *Manual de la sucesión por causa de muerte y donaciones entre vivos*. (4a ed.)