

Corte Suprema, 12 de mayo 2011

Bulnes Aldunate José María con D y S S.A.

Rol N°	6225-2009
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	cambio en la persona del arrendatario; continuadora de la arrendataria; doctrina de los actos propios
Normativa relevante	Código de Procedimiento Civil, artículos 764, 767 y 772
Espacio libre (depende de la coordinación)	Término de contrato de arrendamiento

Resumen

Bulnes Aldunate demanda a la empresa D y S. S.A., la terminación inmediata del arrendamiento por falta de pago de la renta. La demandante manifiesta que en octubre de 2002 celebró con la sociedad Carrefour Chile S.A., un contrato de arrendamiento sobre la propiedad ya que la sociedad arrendataria necesitaba un terreno durante la construcción del supermercado que se proponía construir, pero terminada la construcción, el terreno siguió siendo necesario para el supermercado, por lo que se prorrogó el contrato. Luego, la arrendataria vendió el supermercado a la sociedad D y S. S.A., quienes siguieron utilizando el terreno, por lo que consideran a S y S como la continuadora legal del contrato de arrendamiento. En primera instancia, el 14º Juzgado Civil de Santiago acogió la demanda y declaró terminado el contrato de arrendamiento debido al incumplimiento y condenó a D y S al pago de las rentas adeudadas y a la restitución del inmueble.

Ante esta decisión, la demandada interpuso recurso de apelación. La Corte de Apelaciones de Santiago indica que para acreditar el contrato de arrendamiento, la actora acompañó un instrumento privado celebrado entre ella y la sociedad Carrefour Chile sobre el predio, pero no acompañó documento alguno que acreditaría que efectivamente D y S. S.A., era la sucesora de Carrefour S.A., por lo que revoca la sentencia de primera y rechaza la demanda de terminación de contrato de arrendamiento.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a si la demandada detenta la calidad de continuadora de la arrendataria y una posible doctrina de los actos propios.

Hechos

Segundo: Que la sentencia estableció como hechos de la causa, los siguientes:

- a) La actora celebró, por instrumento privado, un contrato de arrendamiento con Carrefour S.A., respecto del inmueble materia de autos.
- b) La demandante no ha probado que la demandada D y S S.A., sea la sucesora de Carrefour S.A., como arrendataria del inmueble sub lite.
- c) D y S S.A., ocupa el predio de propiedad de la actora, pero no se probó que esa ocupación la haya efectuado a título de arrendataria.
- d) La actora no acreditó la existencia de un contrato de arrendamiento con la demandada.

Cuestión jurídica

¿Es la demandada continuadora del contrato de arrendamiento en el rol de arrendataria?

Quinto: Que esta Corte ha señalado con anterioridad que los hechos asentados por los jueces del fondo son inamovibles, a menos que el recurrente haya denunciado infracción a las normas reguladoras de la prueba, lo que no ha ocurrido en el caso de autos, de manera que resulta imposible decidir en sentido contrario.

(...)

Sexto: Que, sin perjuicio de lo anterior, es del caso señalar que el arrendamiento es un contrato bilateral y consensual. En consecuencia, requiere para su existencia, un acuerdo de voluntades entre el arrendador y el arrendatario. En la situación que se analiza, no basta que una de las partes, en este caso el arrendador, alegue que ha celebrado un contrato de arrendamiento, sino que debe probar que esa convención nació a la vida del derecho, lo que no logró justificar en el proceso, ni en el arbitrio que se analiza se ha denunciado infracción a las normas reguladoras de la prueba que permitieran modificar aquello que viene decidido.

Decisión

Séptimo: Que, en consecuencia, las normas denunciadas no han sido infringidas, desde que no se acreditó la existencia del contrato de arrendamiento fundamento de la acción interpuesta por el recurrente, razón por la cual, el recurso de casación en estudio será rechazado.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 767 y 772 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandante a fojas 173, contra la sentencia de treinta de abril del año dos mil nueve, escrita a fojas 170 y siguientes.

Comentario

Si bien la sentencia de la Corte Suprema trata, en su mayoría materias procesales (hechos asentados por los jueces de fondo), el caso resulta interesante al querer el arrendador cambiar a la persona del arrendatario sin un contrato de por medio entre él y la nueva parte. De esta forma, debemos recordar un efecto básico de los contratos: al crear estos derechos personales, sus efectos sólo vinculan a las partes, produciendo entonces esta relación efectos relativos, es decir, solo esas partes quedan obligados por principio general.

No es plausible sostener que una persona (natural o jurídica) pasa a tomar el lugar de la otra sin que exista siquiera una conversación previa entre las partes.