

Corte Suprema, 6 de mayo de 2011

*RENDIC HNOS Y CIA. CON FELIX (FENIX), COMERCIAL IMPORTADORA, EXPORTADORA Y
DISTRIBUIDORA*

Rol N°	6232-2009
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Desestimado
Voces	Subarrendamiento; extinción del derecho; turbación en el goce
Normativa relevante	Artículo 1925 del Código Civil
Acción	Terminación de contrato de arrendamiento

Resumen

Se demanda a la empresa Felix Comercial Importadora Exportadora Distribuidora por terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del subarrendador en juicio sumario, luego de practicadas dos reconvencciones de pago. En primera instancia, el Décimo Sexto Juzgado Civil de Santiago rechazó sin costas la demanda.

Ante esta decisión, la demandante interpuso recurso de apelación ante la Corte de Apelaciones de Santiago, la cual confirmó la primera sentencia.

De esta forma, la Corte Suprema conoce del recurso de casación en el fondo, girando la discusión sobre una supuesta infracción al artículo 1950 n°3 del Código Civil, dado que el contrato de arrendamiento principal habría terminado y por tanto, Unimarc ya no tendría derechos sobre el inmueble para poder subarrendar. La Corte, rechaza la demanda porque no existirían errores de derecho.

Hechos

Segundo: Que son hechos establecidos en la sentencia, en lo pertinente, los siguientes:

a) La existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria de Supermercados S.A., y el actor Rendic Hermanos S.A., y la calidad de arrendatario de éste respecto del inmueble arrendado ubicado en calle Manuel Montt N°1077 al 1079, Providencia, que comprende, entre otros, el estacionamiento ubicado en el mismo inmueble.r

b) Con anterioridad a la celebración de dicho contrato, un tercero, Supermercados Unimarc S.A., dio en subarrendamiento al demandado de autos Fénix Comercial Importadora, Exportadora y Distribuidora E.I.R.L. el mismo inmueble de autos, en los términos que indica el instrumento en que consta el contrato.

c) En la cláusula sexta, párrafo segundo letra b) del contrato individualizado en la letra a) precedente, Inmobiliaria de Supermercados S.A., y Supermercados Unimarc S.A., pusieron término anticipado y dejaron sin efecto el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas sociedades, mediante instrumento privado de 1 de octubre de 2004, declarando que el arrendatario Supermercados Unimarc S.A., hizo entrega a su arrendador el inmueble arrendado en los mismos términos y condiciones en que le fue entregado, otorgándose ambos el más amplio y completo finiquito al respecto.

d) La arrendadora Inmobiliaria de Supermercados S.A., era dueña del inmueble arrendado, el que adquirió por compra a la Sociedad Unimarc S.A., al parecer su ex arrendataria Supermercados Unimarc S.A.

Cuestión jurídica

¿Tiene legitimación la actora para demandar la extinción del contrato de subarrendamiento?

Quinto: Que, no obstante las alegaciones vertidas en el recurso, es del caso indicar que, no han sido vulneradas las normas denunciadas, ni resultan aplicables en la especie, toda vez que, tal como lo resolvieron los jueces del fondo, la actora carece de acción para solicitar la terminación del contrato de subarrendamiento entre Supermercados Unimarc S.A. y Rendic Hermanos S.A., en virtud del cual, ésta última recibió los estacionamientos del inmueble ubicado en calle Manuel Montt N°1077 y 1079, Providencia, pues de éste tiene el carácter de tercero ajeno sin que tampoco se haya probado en el proceso la cesión de derechos para ello.

Sexto: Que, por último, se dirá que entre las obligaciones que el contrato de arrendamiento genera para el arrendador es la de entregar la cosa arrendada- en la especie, lo comprenden el inmueble y los estacionamientos-; y librar al arrendatario de toda turbación y embarazo en el goce la cosa arrendada. En el caso sublite, es un hecho del proceso que la demandada Rendic Hermanos S.A, detenta los estacionamientos del inmueble arrendado lo que conlleva a que la actora no puede hacer uso y goce de ellos no obstante, como se dijo, encontrarse incluidos en el contrato de arrendamiento celebrado con Inmobiliaria de Supermercados. S.A.

Séptimo: Que en consecuencia, corresponderá al arrendador, como se ha dicho en la sentencia que por esta vía se impugna, cumplir con las obligaciones que emanan de la vinculación contractual y a la actora ejercer aquéllas que le otorga el legislador y que se encuentran establecidos en los artículos 1925 y siguientes del Código Civil.

Decisión

Octavo: Que por todo lo precedentemente razonado, se concluye que no se han producidos los errores de derecho denunciados, motivo por el cual, el recurso en estudio será desestimado.

Comentario

En el presente caso, el recurso interpuesto por la parte demandante es rechazado. Ahora bien, lo relevante está en las consecuencias al extinguirse los derechos del arrendatario, quien a su vez estaba subarrendado el inmueble en cuestión. De acuerdo a la Corte, es el dueño del inmueble el único legitimado para solicitar el término del contrato de subarrendamiento, aun cuando en lo fáctico ya exista un nuevo arrendatario que nada tuvo que ver con tal contrato.

En el presente caso, la Corte Suprema dice que es una obligación del arrendador librar al arrendatario de toda turbación y embarazo del goce de la cosa, de acuerdo al artículo 1925 del Código Civil. No siendo el nuevo arrendatario el indicado para pedir la resolución.

De esta forma surge la pregunta de por qué sobrevive este contrato, del cual el arrendador ni si quiera fue parte, si una de las partes originales ya no cuenta con derechos sobre la cosa. Existiendo en la especie un arrendamiento de cosa ajena.