

Corte Suprema, 29 de septiembre de 2015

Vilches Valencia Guillermo con Club Deportivo y Social Estrella de Boco Quillota

Rol N°	8469-2015
Recurso	Casación en el fondo.
Resultado	Desestimado
Voces	Extinción del contrato de arrendamiento; extinción del derecho del arrendador
Normativa relevante	Código Civil, artículos 1950 N° 3 y 1097
Acción	Terminación del contrato de arrendamiento por desahucio

Resumen

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso, que confirmó la sentencia de primera instancia la cual acogió la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por desahucio, ordenando al demandado restituir el inmueble objeto del juicio.

La discusión gira en torno a si la parte demandante es efectivamente el arrendador del inmueble, al haber adquirido el dominio del inmueble por cesión de derechos hereditarios, con fecha 13 de noviembre del 2012, luego de que el 19 de septiembre del mismo año falleció el arrendador. La parte demandada alega que en la fecha que falleció el arrendador con el cual celebró el contrato de arrendamiento, fue el momento en que expiró el contrato, fundándose en el artículo 1950 del Código Civil.

De acuerdo al análisis que hizo la Corte, sobre los hechos y los artículos 1950 numeral 3 y 1097 del Código Civil, concluyó que no habrían infracciones a la ley, ya que el actor demandante pasó a ocupar el lugar del único heredero del arrendador, luego de celebrar la cesión de derechos por escritura pública el 13 de noviembre de 2012, por lo que se ve facultado el actor para solicitar la terminación del contrato en cuestión, coincidente también con el principio de continuación de la persona del causante regulado en el art. 1097 del Código Civil. Argumenta también que si bien la expiración del derecho del arrendador expira también el contrato de arrendamiento, los derechos del arrendador son transmisibles, que podrían eventualmente ser ejercidas por el cesionario de estos derechos hereditarios.

Hechos

1. Club Deportivo y Social Estrella de Boco Quillota celebra con don Jorge Vilches un contrato de arrendamiento sobre un inmueble de propiedad de don Jorge Vilches.

2. Jorge Vilches fallece con fecha 19 de septiembre del 2012.
3. Con fecha 13 de noviembre del 2012, Guillermo Vilches adquiere el dominio del inmueble objeto del contrato por cesión de derechos hereditarios, celebrado por escritura pública con la única heredera del arrendador.
4. Guillermo Vilches demanda terminación del contrato de arrendamiento por desahucio, solicitando la restitución del inmueble.

Cuestión jurídica

“Segundo: Que el recurrente reclama que el fallo impugnado ha infringido el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, al desestimar su alegación de falta de legitimación activa, que sustenta en que el actor no sería el arrendador del inmueble, por cuanto el último propietario del mismo, don Jorge Vilches, fue quien celebró el referido contrato sobre la propiedad que la demandada ha ocupado por más de 80 años para realizar actividades deportivas. Agregó que el demandante adquirió el dominio del inmueble por cesión de derechos hereditarios con fecha 13 de noviembre de 2012, una vez fallecido el arrendador el 19 de septiembre del mismo año, momento en el que expiró el contrato, atendido lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 1950 del Código Civil. En virtud de lo anterior, solicitó se invalide la sentencia impugnada y se dicte la de reemplazo que rechace en todas sus partes la demanda.”

Decisión

“Tercero: Que, en lo que dice relación con las alegaciones referidas precedentemente, cabe señalar que no se advierten las infracciones de ley acusadas, toda vez que, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral tercero del artículo 1950 citado, el actor ha pasado a ocupar el lugar de heredero del causante, en virtud de la escritura pública de cesión de derechos de 13 de noviembre de 2012, en la que la única heredera del arrendador le cedió sus derechos hereditarios, circunstancia que faculta al actor para solicitar la terminación del contrato en cuestión, lo que se ve corroborado con lo dispuesto en el artículo 1097 del Código Civil, el cual contempla el principio de continuación de la persona del causante. “

Comentario

En este caso, bajo una primera mirada, podría haberse configurado un presupuesto en el que se termina el contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, presupuesto regulado en el numeral tercero del artículo 1950, luego de que el arrendador falleciera. Pero a la conclusión que llega la Corte es que si bien falleció el arrendador, la única heredera de éste cedió sus derechos hereditarios, incluyendo los derechos sobre el contrato de arrendamiento, por lo que el cesionario, en virtud del principio de continuación de la persona causante del artículo 1097, podrá ocupar el lugar del heredero, y así tener el derecho de solicitar el término del contrato.

Este es un caso interesante en el que se analizan los presupuestos de la extinción del contrato por extinción de los derechos del arrendador, ya que, de acuerdo a los mismos dichos de la sentencia, la regla general es que ante estos casos el efecto es la expiración del arrendamiento, pero la Corte interpreta que también se debe poner atención a que las acciones y derechos que formaban parte del arrendador son transmisibles, por lo que pueden ser ejercidas por el cesionario al que le fueron cedidos los derechos hereditarios.