

Corte Suprema, 11 de junio de 2019

Fernández Pineda Carlos y Barraza con Fernández Pineda Jorge

Rol N°	11665-2017
Recurso	Casación en el fondo
Resultado	Rechazado
Voces	Término contrato de arrendamiento; extinción del derecho del arrendador; terceros sucesores del arrendador.
Normativa relevante	Artículo 1962 del Código Civil.
Acción*	Terminación de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador.

Resumen

Don Carlos Fernández Pineda y Cristián Barraza Chirino demandan la terminación inmediata de contrato de arrendamiento, contra Jorge Fernández Pineda, por extinción del derecho del arrendador y, en subsidio, la terminación por vencimiento del plazo del contrato. En primera instancia, el Segundo Juzgado de Letras de Los Andes acogió la demanda principal, sin pronunciarse por la terminación del vencimiento del plazo del contrato por considerarlo innecesario.

Ante esta decisión, la parte demandada interpuso recurso de apelación ante la Corte de apelaciones de Valparaíso, la cual confirma la sentencia apelada. Contra esta resolución el demandado dedujo recurso de casación en el fondo.

Hechos

SEGUNDO: Que para la debida resolución del recurso de nulidad sustancial referido, es menester considerar los siguientes hechos que se tuvieron por acreditados en la sentencia impugnada:

a).- El contrato de arrendamiento en cuestión, de fecha 13 de abril de 2012, fue celebrado por escritura pública de la misma data otorgada ante la Notario de los Andes doña Marta Rivas Schulz;

b).- Por escritura pública datada 15 de enero de 2014 otorgada en la misma notaría, la arrendadora Marcela del Carmen Fernández Pineda, representada por su cónyuge administrador de la sociedad conyugal, vendió, cedió y transfirió al demandante Carlos Humberto Fernández Pineda el cincuenta por ciento de los derechos y acciones radicados en el inmueble de marras, por el precio de cinco millones de pesos; compraventa inscrita a fojas 321 vuelta número 437 del Registro de Propiedad del año 2014 del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes;

c).- Con fecha 25 de Agosto de 2016, también por escritura pública, la arrendadora, igualmente representada, vende, cede y transfiere al actor Cristián Vladimir Barraza Chirino todos los derechos restantes sobre el mismo inmueble por el precio de ocho millones de pesos, inscribiéndose también esta compraventa a fojas 1527 número 1940 del Registro de Propiedad del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Los Andes.

Cuestión jurídica

“TERCERO: Que, no obstante lo dicho en los literales precedentes, la sentencia del grado acogió la demanda principal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, por estimar que los actores no estaban “en ninguna de las hipótesis que los obliguen a respetar el contrato de arrendamiento establecidas en el artículo 1962 del Código Civil por cuanto aquél fue celebrado entre doña Marcela Del Carmen Fernández Pineda quien ya no es propietaria del inmueble”, y por cuanto dicho contrato “no consta que haya sido transferido a título lucrativo u oneroso a los demandantes”, razón por la cual la extinción del derecho de la arrendadora ha operado de pleno derecho en la fecha en que la arrendadora dejó de ser dueña, el 5 de Septiembre de 2016.

CUARTO: Que en lo que atañe a la primera infracción de ley aducida en el recurso, resulta apropiado recordar que la norma del artículo 1962 establece las hipótesis en las cuales -no obstante no haber participado en su celebración- los terceros sucesores del arrendador estarán “obligados a respetar el arriendo”, esto es, a mantener la vigencia del contrato con todos sus derechos y deberes inherentes, como si hubieran sido parte en éste (...)

Decisión

“SEXTO: Que como se señaló en el considerando segundo de este fallo, concurren en el caso sub lite los dos requisitos copulativos ya señalados, esto es, haberse transferido el derecho de la arrendadora a título oneroso y haberse celebrado por escritura pública el contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO: Que, en tal virtud, yerran los jueces recurridos al confirmar el fallo del grado que acogió la demanda principal de terminación inmediata del contrato de arrendamiento por extinción del derecho de la arrendadora y, al hacerlo, vulneran el inciso 2° del artículo 1962 DEL Código Civil, puesto que debieron revocarlo (...)

Comentario

Lo distintivo de este caso es que a pesar de ser rechazado el recurso de casación en el fondo porque la infracción de la ley alegada no tuvo influencia sustancial en lo dispositivo en el fallo, la Corte de todas formas se hizo cargo de las alegaciones de la parte recurrente, manifestando su posición a que debería ser revocada la sentencia impugnada, ya que considera cumplidos los requisitos copulativos del art. 1962, sobre quienes están obligados a respetar el arriendo, que por el numeral 2 de este artículo, sería todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador a título oneroso, siempre que el arrendamiento haya sido contraído por escritura

pública. La Corte acompaña esto estableciendo que las partes, no obstante no haber participado en la celebración de contrato de arrendamiento en cuestión, los terceros sucesores del arrendador estarían obligados a mantener la vigencia del contrato con todos sus derechos y deberes inherentes, mencionando un fallo anterior (CS 02/10/2012) el cual dicta que *“como es un contrato de arrendamiento, si el derecho del (actual) propietario del bien arrendado es a gozar de la cosa (...) si no puede tener un goce material porque la cosa está arrendada y pesa sobre el propietario el deber de respetar el arriendo, al menos debe reconocérsele (...) que tiene la calidad de arrendador.”*

La Corte concluye que hubo una vulneración del inciso 2 del artículo 1962 del Código Civil por parte de los jueces recurridos al acoger la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por extinción del derecho de la arrendadora, pero a pesar de hacerse cargo del fondo, procede a manifestar que al no infringir lo dispositivo del fallo, el recurso no podrá ser acogido.