

**Sentencia anulada**

**Corte Suprema, 30 de mayo de 2016**

*SOC. HARCHA Y CIA. LTDA. CON HOTT RUDOLPH ADOLFO*

<b>Rol N°</b>	1493-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo. Sentencia anulada.
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Voces</b>	Contrato de arrendamiento sobre predio rústico, tradición del bien inmueble, derecho real de dominio.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 686 del Código Civil; artículo 5 inciso segundo del Decreto Ley N°993
<b>Acción</b>	Término de arrendamiento, cese de los derechos del arrendador, predio rústico, obligación de respetar el contrato de arrendamiento previo, obligación de declarar, derecho real de dominio, tradición de bien inmueble, pago de rentas adeudadas, inoponibilidad, juicio sumario, sucesión en los derechos del arrendador.

**RESUMEN**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo, deducido por la demandante, contra la decisión de la Corte de Apelaciones, que confirmó la del grado que rechazó íntegramente la demanda de término de contrato de arrendamiento sobre predio rústico. Existe en este caso un contrato de promesa de compraventa junto con un contrato de arrendamiento entre el primitivo dueño y arrendador y el demandado, y un contrato de compraventa entre el primero y el demandante y recurrente.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a dos grandes infracciones de derecho denunciadas por la recurrente. El primero se relaciona con el alcance que debe dársele al artículo 5, inciso 2º, del Decreto Ley N° 993 por tratarse el bien inmueble objeto del contrato de uno rural. Según razona la corte, si bien la falta de declaración priva de eficacia probatoria al documento en el que consta el contrato de arrendamiento conforme a sus requisitos, no puede alcanzarse dicha limitación a la posibilidad de probar por medios distintos la existencia del contrato y sus estipulaciones. No obstante, concluye la Corte que los sentenciadores del grado no dieron por inexistente el contrato de arrendamiento entre la demandada y el primitivo dueño y arrendador, el cual se entendió probado por otros medios. En segundo lugar, la recurrente denuncia el alcance que se le ha dado una condición pactada en el contrato de compraventa suscrito entre su parte y el primitivo arrendador y dueño, a propósito de la supuesta falta de legitimidad activa que se le imputa. Según razona la Corte, los tribunales de instancia han errado en derecho, influyendo en lo dispositivo del fallo, al dar a la condición el alcance de limitar la transferencia de dominio sobre bien inmueble habiéndose ya practicado la inscripción.

**HECHOS**

**Segundo:** Que la sentencia estableció como hechos de la causa, en lo que interesa al recurso, los siguientes:

a).- En los autos Rol N° 28.612-2010, del Juzgado de Letras, Garantía y Familia de Paillaco, la Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada presentó demanda exigiendo el pago de las rentas de arrendamiento desde enero de 2008 hasta junio de 2010, acción que fue desechada.

b).- En estos autos, según se lee en la demanda, se cobran, entre otras, las rentas de arrendamiento correspondientes a las anualidades 2008, 2009 y 2010.

c).- **Por escritura pública de 8 de noviembre de 2005**, la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Ireño Hott Rudolph, **celebraron una promesa de compraventa y arrendamiento**, respecto del bien raíz denominado hijuela B en que se dividió el Fundo Ropulli, ubicado en la comuna de Paillaco, provincia de Valdivia.

d).- Según la convención referida en la letra que precede, el contrato prometido debía celebrarse, de conformidad con lo dispuesto en su cláusula quinta, bajo la condición que los títulos estén ajustados a derecho, y que pueda inscribirse la venta definitiva en el Registro de Propiedad respectivo, habida cuenta de la existencia de un juicio pendiente entre el Banco de Chile y la Sociedad Inversiones Céltica S.A., además de la existencia de dos hipotecas cuyo alzamiento se solicitaría una vez concluido el proceso referido.

e).- De conformidad con la cláusula décima de la escritura señalada, la Sociedad Inversiones Céltica S.A. dio en arrendamiento a don Adolfo Ireño Hott Rudolph el mismo bien que prometió vender.

f).- De acuerdo con la cláusula undécima de la convención indicada, la renta de arrendamiento anual ascendió a la suma de seis millones de pesos, que la arrendataria pagaría a razón de quinientos mil pesos mensuales dentro de los primeros diez días de cada mes a contar de noviembre de 2005, en el domicilio de don Mauricio Eduardo Reyes Castro.

g).- Atendido lo dispuesto en la cláusula duodécima de la escritura pública ya singularizada, el arrendamiento comenzaría a regir a partir de la fecha de la misma -8 de noviembre de 2005- y tendría una duración indefinida.

h).- Según lo establecido en la cláusula decimotercera del documento especificado, el contrato de arrendamiento terminaría ipso facto el día en que se suscriba la escritura pública de compraventa y se inscriba el bien raíz a nombre de don Adolfo Ireño Hott Rudolph en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco.

i).- El contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública de 5 de noviembre de 2005, celebrado entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Ireño Hott Rudolph, **no contiene la declaración a la que alude el artículo 5, inciso 2º, del Decreto Ley N° 993.**

j).- El demandado don Adolfo Ireño Hott Rudolph reconoció en la absolución de posiciones la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre él y la Sociedad Inversiones Céltica S.A.

k).- Por escritura pública de 11 de enero de 2008, **la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y la Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada celebraron un contrato de compraventa sobre la propiedad** referida en la letra c), la que, de acuerdo a su cláusula séptima, **se entregaría a la compradora una vez que se encuentre libre de todo ocupante.**

l).- **El bien raíz materia de este juicio está siendo ocupado por una persona distinta a su dueño.**

m).- La acción principal no fue enervada a través del pago.

**Tercero:** Que, sobre la base de los hechos reseñados precedentemente, los sentenciadores del grado concluyeron que, en la especie, no concurren los presupuestos para acoger tanto la demanda principal de terminación del contrato por no pago de las rentas, como la subsidiaria de desahucio. Para resolver de la forma referida, tuvieron en consideración, en relación con la excepción de cosa juzgada alegada por el demandado, que debía ser acogida en relación con las rentas, presuntamente no pagadas, de los años 2008, 2009 y los seis primeros meses del año 2010, por cuanto, comparando la demanda correspondiente a estos autos con aquella de la causa Rol N° 28.612, aparece que coinciden en dichos períodos, por cuanto “entenderlo en sentido contrario conspira en contra de la institución de solvencia y certeza jurídica que otorga la cosa juzgada, sea en su expresión material o formal, conclusión a la que se arriba con independencia de la existencia o no de la convención de marras, o de la legitimidad o no de enderezarse esta acción”. En relación con el resto de los períodos de renta

presuntamente adeudados, previo al análisis de la configuración de la cosa juzgada alegada por el demandado, los sentenciadores enfrentaron el tema de la efectividad del contrato de arrendamiento esgrimido como fundamento de la demanda. Al respecto, si bien dieron por establecida la existencia de la escritura pública de 5 de noviembre de 2005, celebrada entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A y don Adolfo Ireneo Hott Rudolph, tuvieron por asentado que dicha convención no contiene la declaración exigida por el artículo 5, inciso 2º, del Decreto Ley N° 993, la que al constituir una formalidad ad probationem, conduce a que tal documento no puede ser hecho valer ante la judicatura, y en virtud de ello, la oponibilidad alegada por la demandante no puede ser esgrimida sobre la base de ese instrumento.

Siguiendo con el análisis, los sentenciadores del grado descartaron la prueba testimonial para acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, atendido lo dispuesto en los artículos 1708 y 1709 del Código Civil. En cuanto a la confesional, de conformidad con la respuesta dada por el demandado a la posición tercera, los jueces establecieron que aquél había reconocido la existencia de la convención celebrada con la Sociedad Inversiones Céltica S.A., en relación con la hijuela B en que se dividió el Fundo Ropulli, ubicada en la comuna de Paillaco, provincia de Valdivia, de manera que había que analizar si ella resultaba “oponible para ejercer el derecho de cobro de rentas”, teniendo en consideración que se omitió lo prevenido en el inciso 2º, del artículo 5 del Decreto Ley 993. Siguiendo esa línea de razonamiento, los sentenciadores sostuvieron que no cabía hablar de oponibilidad del arrendamiento al comprador -Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada- si el contrato de compraventa de 11 de enero de 2008 estableció, en su cláusula séptima, que la entrega se iba a verificar una vez que el bien se encontrara libre de todo ocupante, en circunstancias que ello no había ocurrido, toda vez que se acreditó que la propiedad era habitada por una persona distinta a su dueño, de manera que se mantenía la falta de legitimidad activa reconocida por el fallo de 30 de septiembre de 2011 “por lo que resulta incuestionable, vale decir, no revisable en un nuevo proceso, como quiera que concurra los elementos del artículo 177 del Código de Enjuiciamiento de la clase”.

En lo referente a la acción subsidiaria de desahucio, teniendo en cuenta que ella partía de la base que se enervara la pretensión principal a través del pago, lo que no sucedió, correspondía igualmente su rechazo.

### DOS CUESTIONES JURÍDICAS<sup>1</sup>

#### PRIMERA CUESTIÓN JURÍDICA. EL ALCANCE DEL ARTÍCULO 5 INCISO SEGUNDO DEL DL 825.

**Séptimo:** Que, cabe tener en consideración que el contrato de arrendamiento es de carácter bilateral, oneroso, conmutativo, principal y por regla general puro y simple, consensual y de tracto sucesivo, impone obligaciones a ambos contratante, siendo de cargo del arrendador, en términos generales, las obligaciones de entregar al arrendatario la cosa arrendada; de mantenerla en el estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada; y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa objeto del contrato. Por su parte, las obligaciones del arrendatario podrían resumirse básicamente en la de pagar el precio o renta convenida; usar la cosa según los términos o espíritu del contrato; cuidar de la cosa como un buen padre de familia; ejecutar las reparaciones locativas; permitir al arrendador inspeccionar la cosa arrendada; y restituirla al final del arrendamiento.

**Octavo:** Que el Decreto Ley que contiene las disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, en su artículo 5° estatuye

(...)

Del contenido del precepto transcrito se desprende que la ausencia de la declaración allí exigida priva al documento de eficacia probatoria, puesto que éste no puede ser presentado ante autoridades judiciales o administrativas. Sin embargo, esta interpretación ha sido precisada por esta Corte al señalar que la ausencia de tal declaración priva al documento de eficacia probatoria, **pero ello no es óbice para que su contenido o las estipulaciones del contrato que constan en el documento, escritura pública en este caso, puedan ser acreditadas por otros medios**, puesto que la norma legal antes transcrita sólo priva de tal eficacia al documento en el que consta al contrato.

**Décimo:** Que en concepto del recurrente, al no darse lugar a la demanda se infringe el artículo 5, inciso 2º del Decreto ley N° 993, teniendo en consideración que lo controvertido no es la existencia o inexistencia de un contrato de predio rústico, sino la imposibilidad de hacerse valer ante autoridades judiciales y/o administrativas, mientras no sea suplida su deficiencia, esto es, señalar el régimen tributario que afecta al arrendador, lo que en la práctica, afirma, implica declarar que el contrato de arrendamiento materia de autos es inexistente, en circunstancia que ello no fue controvertido por el demandado, y fue debidamente asentado sobre la base de la prueba documental y testimonial que señala.

(...)

---

<sup>1</sup> La primera cuestión jurídica se debe leer en coordinación con la primera decisión. La segunda cuestión con la segunda decisión.

## **SEGUNDA CUESTIÓN JURÍDICA. LA TRANSFERENCIA DEL DOMINIO DE BIEN INMUEBLE**

**Decimocuarto:** Que, en lo concerniente con la transgresión de lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil, el recurrente afirma que su calidad de dueño del inmueble en cuestión redunda en su legitimación activa para ejercer la presente acción, y que la alegación de la demandada, acogida por la sentencia recurrida, en cuanto a que carece de ella por no haberse hecho la entrega material del inmueble no resulta atendible, por cuanto si bien se encontraba sujeta a condiciones, como el alzamiento de gravámenes y hacer traspaso del bien libre de todo ocupante, en nada obsta a la adquisición del inmueble ya que tales circunstancias no afectaron la tradición del derecho real de dominio, puesto que, de acuerdo con lo dispuesto en la norma referida, el título traslativo fue inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. Decimoquinto: Que para efectos de resolver es necesario

tener en consideración que ha quedado asentado que **la Sociedad Claudio Harcha y Cía. Ltda.** por escritura pública de 11 de enero de 2008 adquirió a la Sociedad Inversiones Céltica S.A. el bien rústico denominado Hijueta B en que se dividió el Fundo Ropulli, ubicado en la comuna de Paillaco, **inscribiéndose el dominio a su nombre** a fojas 44, bajo el N° 37 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco, año 2008.

**Decimoséptimo:** Que para los efectos de rechazar la demanda de autos respecto de las rentas correspondientes a los años 2010 en adelante, los sentenciadores sostuvieron que el actor carecía de legitimidad activa teniendo en consideración que, de conformidad con el contrato de compraventa de 11 de enero de 2008, la entrega de la propiedad se iba a verificar una vez que ella se encontrare libre de todo ocupante, en circunstancias que se probó que era habitada por una persona distinta a su dueño.

**Decimoctavo:** Que para que proceda el derecho que invoca la demandante es necesario que pruebe su calidad de dueña del bien rústico, de forma tal que el titular de la acción destinada a poner término al contrato es el nuevo adquirente del bien dado en arrendamiento. Esta calidad redunda necesariamente en la legitimación activa que tendría para ejercer la presente acción, cuestión que fue controvertida por el demandado al argumentar **que no se ha materializado la entrega** del inmueble por el vendedor, quien se habría comprometido a hacerlo libre de todo ocupante.

**Decimonoveno:** Que al respecto, y sin perjuicio de que la prueba testimonial rendida resulta inidónea por ser impertinente en relación con los hechos de que puede dar cuenta un testigo, se acompañó prueba documental en relación con la escritura de compraventa suscrita entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y la Sociedad Claudio Harcha y Cía. Limitada, de fecha 11 de enero de 2008 y la correspondiente inscripción de dominio practicada a fojas 44 N° 37, de 30 de enero de 2008, antecedentes suficientes para tener por acreditado que la demandante es la actual dueña del inmueble consistente en Hijueta B en que se dividió el Fundo Rapulli, ubicado en la Comuna de Paillaco.

## **DOS DECISIONES**

### **PRIMERA DECISIÓN. SU ALCANCE ES MERAMENTE PROBATORIO.**

**Undécimo:** Que en atinencia con este primer vicio, cabe tener en consideración que del tenor de la sentencia recurrida se desprende que no se desconoció la existencia del contrato de arrendamiento celebrado el 8 de noviembre de 2005 entre la Sociedad Inversiones Céltica

S.A., como arrendadora, y don Adolfo Ireneo Hott Rudolph, como arrendatario, que recayó sobre el bien raíz denominado “Hijuela B en que se dividió el Fundo Ropulli, comuna de Paillaco, Valdivia.

(...)

**Decimotercero:** Que, atendido lo reseñado, los sentenciadores del grado no incurrieron en la vulneración denunciada respecto del artículo 5, inciso 2º, del Decreto Ley N° 993, toda vez que, si bien le restaron eficacia probatoria a la escritura pública que contiene el contrato de arrendamiento tantas veces referido, ello no fue óbice para que su contenido o sus estipulaciones fueran acreditadas por otros medios de prueba.

(...)

**SEGUNDA DECISIÓN. LA CONDICIÓN DE UN CONTRATO POR SÍ SOLA NO ES OBSTÁCULO PARA TRANSFERIR EL DOMINIO DE BIEN INMUEBLE CUYA INSCRIPCIÓN YA SE HA REALIZADO.**

**Vigésimo:** Que la alegación del demandado, y que fuera acogida por los sentenciadores del grado, en orden a que la actora carecía de legitimación activa para accionar en su contra, porque **no se le había hecho la entrega material del inmueble**, carece de fundamento, atendido a que, si bien ella se encontraba **sujeta a determinadas condiciones**, como alzar gravámenes y hacer la entrega libre de todo ocupante, **en nada impide la adquisición del dominio de parte de la actora**, ya que se trata de circunstancias que no la afectan, teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 686 del Código Civil, **el título traslativo de dominio fue oportunamente inscrito** en el Registro de Propiedad del Conservados de Bienes Raíces.

**Vigésimo primero:** Que, por lo antes dicho, los sentenciadores de segundo grado **infringieron el artículo 686 del Código Civil**, toda vez que encontrándose acreditados todos los presupuestos de la acción de término del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, rechazaron la demanda intentada, cometiendo de esta forma error de derecho que ha tenido influencia sustancial en lo dispositivo del fallo.

**Vigésimo segundo:** Que por lo antes razonado, el recurso en examen será acogido.

**COMENTARIO**

El fallo es interesante porque no obstante las dos instancias habían dado por entendida la falta de legitimidad activa de la parte demandante, la Corte nos recuerda el sistema chileno del Derecho Real de Dominio en relación a bienes inmuebles. El título y la tradición. Tratándose de bien inmueble, dicha tradición se entiende efectuada con la inscripción en el Registro Conservador de Bienes Raíces



## Sentencia de reemplazo

Corte Suprema, 30 de mayo de 2016

*SOC. HARCHA Y CIA. LTDA. CON HOTT RUDOLPH ADOLFO*

<b>Rol N°</b>	1493-2015
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo. Sentencia de reemplazo.
<b>Resultado</b>	Acogido
<b>Voces</b>	Termino de contrato de arrendamiento sobre predio rústico, cosa juzgada.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1931 del Código Civil; artículo Código Procedimiento Civil; Artículo 10 del Decreto Ley N°993
<b>Acción</b>	Término de arrendamiento, cese de los derechos del arrendador, sucesión en los derechos del arrendador, oponibilidad del contrato, pago de rentas adeudadas, cosa juzgada material cosa juzgada formal, legitimidad activa, legitimidad pasiva, tradición de bien inmueble, título traslativo de dominio, escritura pública, obligación de declarar.

### RESUMEN

La Corte dicta sentencia de reemplazo a favor del demandante y arrendador, al haber concluido que la sentencia de alzada habría sido pronunciada con infracción de derecho que influía en lo dispositivo del fallo.

Sobre el fondo del asunto, la Corte desecha que producto de una condición del contrato de Compraventa el dominio no se haya transferido, no obstante, su inscripción, por lo que procede a examinar el resto de las defensas que la demandada y recurrida había esgrimido. En específico, sostenía que no era posible volver a conocer de una acción de término de contrato de arrendamiento y cobro de rentas impagas, al haber sido desechado en otra causa, produciéndose de esa forma el efecto de cosa juzgada. Concluye la Corte, precisando conceptualmente el efecto de cosa juzgada, que no se reunirían sus requisitos para darla por configurada. Una vez revelada esta cuestión, procede a explicar los efectos del régimen aplicable frente al cese en los derechos del arrendador sobre predio rústico, tomando cuenta las defensas del demandado.

### HECHOS

**Quinto:** Que del tenor de la prueba referida, se pueden establecer los siguientes hechos:

a).- Por escritura pública de 8 de noviembre de 2005, la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Ireneo Hott Rudolph, celebraron una promesa de compraventa y arrendamiento, respecto del bien raíz denominado Higuera B en que se dividió el Fundo Ropulli, ubicado en la comuna de Paillaco, provincia de Valdivia.

b).- Según la convención referida en la letra que precede, el contrato prometido debía celebrarse, de conformidad con lo dispuesto en su cláusula quinta, bajo la condición que los títulos estén ajustados a derecho, y que pueda inscribirse la venta definitiva en el Registro de Propiedad respectivo, habida cuenta de la existencia de un juicio pendiente entre el Banco de Chile y la

Sociedad Inversiones Céltica S.A., además de la existencia de dos hipotecas cuyo alzamiento se solicitaría una vez concluido el proceso referido.

c).- De conformidad con la cláusula décima de la escritura señalada, la Sociedad Inversiones Céltica S.A. dio en arrendamiento a don Adolfo Irenio Hott Rudolph el mismo bien que prometió vender.

d).- De acuerdo con la cláusula undécima de la convención indicada, la renta de arrendamiento anual ascendió a la suma de seis millones de pesos, que la arrendataria pagaría a razón de quinientos mil pesos mensuales dentro de los primeros diez días de cada mes a contar de noviembre de 2005, en el domicilio de don Mauricio Eduardo Reyes Castro.

e).- Atendido lo dispuesto en la cláusula duodécima de la escritura pública ya singularizada, el arrendamiento comenzaría a regir a partir de la fecha de la misma -8 de noviembre de 2005- y tendría una duración indefinida.

f).- Según lo establecido en la cláusula decimotercera del documento especificado, el contrato de arrendamiento terminaría ipso facto el día en que se suscriba la escritura pública de compraventa y se inscriba el bien raíz a nombre de don Adolfo Irenio Hott Rudolph en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Paillaco.

g).- El contrato de arrendamiento contenido en la escritura pública de 5 de noviembre de 2005, celebrado entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Irenio Hott Rudolph, no contiene la declaración a la que alude el artículo 5, inciso 2º, del Decreto Ley Nº 993.

h).- Don Adolfo Irenio Hott Rudolph reconoció en la absolucón de posiciones la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre él y la Sociedad Inversiones Céltica S.A.

i).- Por escritura pública de 11 de enero de 2008, la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y la Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada celebraron un contrato de compraventa sobre la propiedad referida, la que, de acuerdo a su cláusula séptima, **se entregaría a la compradora una vez que se encuentre libre** de todo ocupante.

j).- La propiedad **referida fue inscrita** a nombre de la Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada, y rola a fojas 44, Nº 37 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de la comuna de Paillaco, correspondiente al año 2008.

k).- El bien raíz materia de este juicio **está siendo ocupado por una persona distinta a su dueño –don Adolfo Hott Rudolph)–. Don Adolfo Hott Rudolph no ha pagado las rentas de arrendamiento desde el año 2008 a la fecha.**

#### CUESTIÓN JURÍDICA

**Primero:** Lo expresado en los motivos quinto a noveno, decimoquinto, decimosexto, decimoctavo a vigésimo del fallo de casación que precede, los que se tienen por reproducidos y como parte integrante de esta sentencia para todos los efectos legales.



**Sexto:** Que encontrándose acreditados los presupuestos de la acción deducida, esto es, la calidad de dueña de la de la demandante del predio rústico materia de la contienda, la existencia de un contrato de arrendamiento entre el antecesor en el dominio de la actora y el demandado, y la obligación de la Sociedad Claudio Harcha y Cía. Ltda. de respetar esa convención, correspondía a don Adolfo Hott Rudolph acreditar que había pagado las rentas cobradas, cuestión que no hizo, por el contrario, al absolver posiciones, no obstante reconocer la existencia del referido contrato, aceptó que no había pagado los cánones a partir del año 2008 –fecha en que la actora adquirió la propiedad- aunque afirmó que no lo hizo porque nada debía a la demandante.

**Séptimo:** Que atendido lo reseñado, corresponde hacerse cargo de la defensa del demandado, principiando por la excepción de cosa juzgada alegada por el demandado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 304 del Código de Procedimiento Civil. Al respecto, señaló que en la causa Rol N° 28.612 del Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco, el actor ya accionó de término de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, acción que terminó por sentencia de 30 de septiembre de 2011 que rechazó la demanda principal, así como la subsidiaria de desahucio, de manera que se cumplen los presupuestos previstos en el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil.

(...)<sup>2</sup>

**Decimocuarto:** Que atendido lo dicho, las disquisiciones que preceden resultan del todo relevantes para la resolución del asunto en cuestión, en tanto que en la sentencia recaída en la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas deducida por la Sociedad Claudio Harcha y Cía. Ltda, y que sirve de base para la excepción opuesta, es lo cierto que lo decidido abarcó únicamente un asunto puramente formal, omitiéndose un pronunciamiento específico y de fondo sobre la controversia alegada, puesto que del somero análisis del fallo que en dicha causa recayó aparece que la resolución se limitó a determinar que la acción estaba mal dirigida, toda vez que se debió de haber demandado a la Sociedad Inversiones Céltica y no a don Adolfo Hott Rudolph.

## **DECISIÓN**

**Decimoquinto:** Que así las cosas, los razonamientos traídos a colación en los considerandos que anteceden resultan suficientes para demostrar, **sin lugar a dudas, que no se dan los presupuestos para los efectos de acoger la excepción de cosa juzgada opuesta**, más aún si se tiene en consideración que en otra causa seguida entre las partes, Rol N° 241-2011, del Juzgado de Letras y Garantía de Paillaco, se resolvió que el contrato de arrendamiento celebrado el 8 de noviembre de 2005 entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Hott Rudolph, era oponible al adquirente del predio, como sucesor en sus derechos sobre el inmueble, y, como

---

<sup>2</sup> El análisis conceptual que realiza el Tribunal entre los considerando séptimo a decimotercero, de la cosa juzgada, se encuentra esquematizado al final de esta ficha.

tal, debía respetar la convención preexistente, cuestión que trae como necesaria consecuencia, que puede exigir el cumplimiento de los derechos que de ello proviene.

**Decimosexto:** Que en relación con lo alegado por el demandado respecto de la falta de legitimación del actor para hacer valer el contrato de arrendamiento suscrito entre la Sociedad Inversiones Celta S.A. con don Adolfo Hott Rudolph, por no contener la exigencia establecida en el artículo 5 del Decreto Ley N° 993, como ya se indicó, tal falencia sólo impide que la escritura respectiva se haga valer ante autoridades judiciales y/o administrativas, esto es, la priva de calidad probatoria, ello no obsta que su existencia se acredite por otros medios, como lo fue en el caso de autos, en que no sólo la confesional permitió asentarlo como hecho, sino que la falta de controversia por parte del demandado, quien en ningún momento negó su existencia.

**Decimoséptimo:** Que en cuanto a la defensa relativa a la falta de legitimación activa de la demandante fundada en que no se le ha hecho entrega material del bien raíz materia de la compraventa que celebró con la Sociedad Inversiones Celta S.A., como se razonó, ello no obsta a la adquisición del dominio por parte de la Sociedad Claudio Harcha y Cía. Ltda., teniendo en consideración que el título traslativo fue debidamente inscrito en el registro del Conservador de Bienes Raíces, de forma tal, **que la falta de entrega, no puede impedir que el dueño pueda ejercer plenamente los derechos que le confiere la ley.**

**Decimoctavo:** Que en lo concerniente a la falta de legitimación pasiva alegada por la demandada, fundada en que la acción se debió dirigir en contra del arrendador y no del tenedor material del bien raíz, atento lo previsto en el artículo 1931 del Código Civil, para rechazar basta considerar que de conformidad con los hechos establecidos, la demandante adquirió el dominio del bien dado en arrendamiento, y que de conformidad con lo dispuesto en el **artículo 10 del Decreto Ley N° 993, se encuentra obligado a respetar el arriendo**, salvo acuerdo con el arrendatario, lo que permite afirmar que es la actora la que, a partir de que adquirió el dominio de la propiedad, **asumió la calidad de arrendadora, y como tal, tiene derechos y obligaciones.** A lo anterior se debe agregar que, de conformidad con la cláusula duodécima del contrato de promesa de compraventa y arrendamiento, éste comenzaría a regir el 8 de noviembre de 2005 y tendría una duración indefinida. Por ello, la demandante no sólo tiene el deber de respetar esa convención, sino que tiene la facultad de hacer valer los derechos que de ella emanan.

**Decimonoveno** Que, por último, el demandado alegó que la sociedad demandante y la Sociedad Inversiones Celta S.A. cometieron fraude a la ley, por cuanto han utilizado dolosamente la normativa jurídica para permitir que ésta última eludiera las obligaciones contraídas en virtud del contrato de promesa de compraventa celebrado con don Adolfo Hott, afirmaciones que no encuentran respaldo en la prueba rendida, que sólo permite establecer una relación familiar entre los miembros de dichas sociedades, y de la Sociedad Rinconada de Paillaco, sin perjuicio de las acciones que puedan emanar de su relación con esa sociedad

**Vigésimo:** Que atendido lo reseñado, y cumpliéndose en la especie con los presupuestos establecidos en la ley para la procedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas en contra de don Adolfo Ireneo Hott Rudolph, la demanda principal deducida en su contra será acogida, y atento lo resuelto, no se emitirá pronunciamiento sobre la demanda de desahucio interpuesta en forma subsidiaria.

Por estas consideraciones y atendido lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia de veintiuno de abril del dos mil catorce, escrita a fojas 280 y siguientes, en cuanto rechazó la demanda principal interpuesta por la Sociedad Claudio Harcha y Compañía Limitada en contra de don Adolfo Ireño Hott Rudolph, y en su lugar, se decide que dicha acción queda acogida en los siguientes términos:

I.- Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado el 8 de noviembre de 2005 entre la Sociedad Inversiones Céltica S.A. y don Adolfo Ireño Hott Rudolph, por no pago de las rentas.

II.- Se condena al demandado al pago de las rentas correspondientes a los años 2008 a 2012, y enero a abril de 2013, más todas aquellas que se devenguen durante la tramitación del proceso, reajustadas según la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor entre la fecha que esta sentencia quede ejecutoriada y su pago efectivo.

III.- Se condena al demandado a restituir la propiedad arrendada, Higuera B en que se dividió el Fundo Ropulli, en el plazo de treinta días desde que esta sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública.

IV.- No se condena en costas al demandado por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

#### **COMENTARIO**

El fallo en comento manifiesta que la Ley es clara en relación al futuro de un arrendamiento sobre predio rural frente al cese en los derechos del arrendador por haber sido vendido este mismo bien raíz. En términos simples, si existía un arrendamiento previo entre primitivo arrendador y arrendatario, el nuevo arrendador es obligado a respetarlo. El Artículo 10 del DL N°825 implica una subrogación legal en los derechos del arrendador, pasando a ser una especie de extensión legal del alcance que tiene el efecto relativo de los contratos, contemplado en el Artículo 1545 del Código Civil, en tanto hace oponible el contrato de arrendamiento suscrito al nuevo dueño y arrendador al ponerlo en la posición jurídica que tenía el primitivo arrendador.

## LA COSA JUZGADA

