

**Corte Suprema, 27 de octubre 2015**

*1. B.H.A. con A.G.C.*

<b>Rol N°</b>	32147-2014
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido. Sentencia que invalida
<b>Voces</b>	Legitimidad activa, expiración del contrato de arrendamiento, derecho del arrendador, sucesión por acto entre vivos, sucesión a título singular, posesión inscrita, enriquecimiento sin causa.,
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1950 N°3 y 1961 del Código Civil; Art. 10 DL 993 Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos.
<b>Acción</b>	Término de contrato de arrendamiento (de predio rústico, por no pago de rentas)

**Resumen**

La Corte Suprema conoce de un recurso de casación en el fondo deducido por el demandado, interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valdivia que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acoge la demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución del inmueble y pago de rentas adeudadas.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno a la legitimidad activa del demandante y arrendador. Sobre lo anterior, se destaca que el arrendador enajenó e inscribió el predio rústico a favor de un tercero, con fecha anterior a la demanda. Según razona la Corte, el contrato de arrendamiento expiró al practicarse la inscripción de Compraventa en el Conservador de Bienes Raíces, constituyendo ello una forma de cese del derecho del arrendador, por lo que no es posible terminar un contrato que ya expiró, en virtud del Art. 1961, careciendo el arrendador y demandante de legitimidad activa. No obstante, es posible el reclamo de las rentas adeudadas hasta la época en que mantuvo su calidad de arrendador.

**Hechos**

**Segundo**

Que los hechos asentados en el juicio, son los siguientes:

- a. La existencia del contrato de arrendamiento del predio rústico entre las partes con fecha 27 de diciembre de 2011.
- b. Que el arrendador cesó en el pago de las rentas en marzo de 2013.
- c. Que con fecha 19 de julio de 2013, dn A.B.H. vendió el predio arrendado a don V.B.A. y don H.B.A., cuya compraventa fue inscrita en el Registro de Propiedad de 2013 a fojas 2878 N°2590 del Conservador de Bienes Raíces de O. con fecha 19 de julio de 2013.
- d. Que a la época en que se presentó la demanda, el arrendador había enajenado la propiedad a terceros ajenos a esta causa.

## Cuestión jurídica

### *¿Expiró el contrato de arrendamiento por la enajenación de la propiedad?*

#### Tercero

Que existiendo certeza acerca de la enajenación de la propiedad arrendada a terceros, conforme lo dispuesto en el artículo 1950 n°3 en relación al artículo 1961, ambos del Código Civil, **el contrato de arrendamiento, conforme lo entiende la recurrente, expiró al practicarse la inscripción del título de compraventa en el Conservador de Bienes Raíces de O.** Se habría verificado así la hipótesis prevista de venta a un tercero del bien arrendado, **lo que constituye un ejemplo de cese del derecho del arrendador**, según lo dispuesto el artículo 1961 y, por ende, una **causal de término del contrato de arrendamiento**. En opinión del recurrente, por el solo hecho de la inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo se produjo el término del contrato de arrendamiento por cese del derecho del arrendador. En consecuencia, mal podría operar el término del contrato por no pago de rentas, pues no puede finiquitarse algo que ya se encuentra extinto por el solo ministerio de la ley. Sin embargo, si bien el artículo 1961 constituye una regla de protección para el arrendatario, para el caso que se haya vendido la propiedad arrendada y por esa causa expire el arrendamiento, **el codificador distinguió la situación en que sea imputable al arrendador dicha circunstancia o no lo sea y, además, debe tenerse presente si el nuevo adquirente resulta obligado o no a respetar el contrato de arrendamiento**. Así lo ha estimado esta Corte en fallo reciente, al sostener: “Que si bien es efectivo que el contrato de arrendamiento expira por la extinción del derecho del arrendador, como establece el artículo 1950 N°3 del Código Civil, el legislador distinguió si esta circunstancia era producto de un hecho ajeno a su voluntad (artículo 1958 del mismo cuerpo legal) evento en el cual habrá de determinarse su responsabilidad atendiendo a la buena o mala fe con que hubiere contratado o bien por un hecho o culpa suyo, "como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño", hipótesis que obliga a indemnizar al arrendatario en todos los casos en los cuales "la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo" (artículo 1961 del Código Civil). Dicho en otros términos, si el causahabiente del arrendador no está obligado a respetar el arriendo, el arrendatario tiene derecho a indemnización de perjuicios, pero sí lo está, como el contrato subsiste, el arrendatario no tiene derecho a cobrar perjuicios”. Cabe concluir, entonces, que el derecho del arrendador cesó por la venta del inmueble, **debiendo dilucidarse si el contrato subsiste, en razón que el adquirente debe respetarlo y queda obligado al mismo o, en cambio, el arrendatario tendría sólo derecho a indemnización de perjuicios contra su arrendador**.

#### Cuarto

Que el artículo 1962 N°2 del Código Civil no resulta aplicable en la especie, pues tratándose de un predio rústico, la norma atingente es el artículo 10 del DL 993. Conforme esta regla, a pesar de la venta del predio rústico, el nuevo propietario queda obligado a respetar los términos del contrato de arrendamiento, al disponer que: “Si el arrendador vendiere o transfiriere a cualquier título el predio arrendado, el nuevo propietario estará obligado a mantener los términos del contrato de arrendamiento, salvo acuerdo de éste con el arrendatario”. Conforme esta regla, en relación al artículo 1961 del Código Civil, **el adquirente del inmueble queda obligado a respetar los términos del contrato, siendo el causahabiente en los derechos**

**del primitivo arrendador y, por ende, parte ahora en el contrato de arrendamiento. Se produce una sucesión por acto entre vivos en la calidad de arrendador,** conforme lo dispuesto en los artículos 1950 N°3, en relación a los artículos 1961, ambos del Código Civil y el artículo 10 del DL 993, **debiendo entenderse que la parte arrendadora es ahora quien adquirió la propiedad, dado que queda obligado a respetar el contrato de arrendamiento en los términos estipulados.** Mal podría, en consecuencia, demandar el término del contrato de arrendamiento el primitivo arrendador quien ha cesado en su derecho respecto al bien y, por ende, perdido la calidad de arrendador al haber enajenado el bien a un tercero.

### Quinto

Que lo anterior no obsta a que el primitivo arrendador y demandante en estos autos **pueda reclamar el pago de las rentas adeudadas hasta la época en que mantuvo su calidad de arrendador,** lo que en la especie se fija por la fecha de inscripción de la compraventa a favor de los señores V.B.A. y don H.B.A., con fecha 19 de julio de 2013, pues a partir de ese momento son poseedores y, por ende, según lo dispuesto en el artículo 700 del Código Civil, se les presume dueños. Siendo un hecho de la causa que el arrendatario cesó en el pago de las rentas en marzo de 2013, sólo tendría el primitivo arrendador y demandante de autos derecho al cobro de los meses de abril a junio y 18 días del mes de julio de 2013. En el evento que le fueren pagadas rentas más allá de ese período se produciría un **enriquecimiento sin causa,** pues cesó en su derecho y calidad de arrendador, debiendo las rentas ir al patrimonio de los actuales propietarios, quienes ahora detentan los derechos de arrendador.

## Decisión

### Sexto

Que habiendo cesado el derecho del arrendador, conforme lo dispuesto en el artículo 1961, pero al resultar obligado el causahabiente a título singular, adquirente del inmueble, en los mismos términos pactados en el contrato original, **el demandante de autos carece de legitimación activa para requerir el término del contrato por no pago de rentas, pues cesó su derecho respecto del bien, lo que lo priva de la acción incoada en autos.** Lo anterior no es óbice para que reclame el pago de las rentas adeudadas en el período durante el cual mantuvo su calidad de arrendador, lo que conforme los hechos asentados en la causa abarcan las rentas desde el mes de abril a junio de 2013, más 18 días del mes de julio del mismo año.

## Comentario

Del fallo podemos desprender que, según el criterio de la Corte Suprema, para que se conceda una acción de término de contrato de arrendamiento, es requisito esencial en primer lugar, ostentar la calidad de parte del contrato de arrendamiento, razón por la cual acoge el recurso de casación en el fondo y dicta sentencia de reemplazo. En este sentido, en este caso, expirado el término de contrato de arrendamiento primitivo sobre bien rural por cese en los derechos del arrendador al haberse vendido la propiedad sobre la que recaía el contrato, a una tercera parte, (en conformidad al Art. 1950 N°3), era requerido en primer lugar, para accionar el término de contrato, la vigencia en la calidad de arrendador de la parte demandante. Si bien el

recurrente sustenta el recurso de casación en el fondo en que el contrato de arrendamiento ya había expirado al momento de presentarse la demanda, alegando que no puede concederse la acción de termino de contrato si éste ya ha terminado, según razona la Corte, el contrato aún existía, pero habían cambiado las partes involucradas en éste, careciendo por lo tanto la parte demandante, arrendadora primitiva, de legitimidad activa. De manera que, en virtud de la lectura armónica del Art. 1950 N°3, Art. 1961 y Art. 10 del DL 993, -este último debiendo primar-la parte arrendadora había cedido su titularidad activa por acto singular entre vivos a la tercera parte que se reputa dueña, al momento de inscribir la posesión a favor de ésta última (teoría de la posesión inscrita Art. 700 del Código Civil). Lo anterior no obsta, a que el demandante y arrendador primitivo, accionara por cobro de rentas insolutas hasta el momento en que aún tuvo la calidad de arrendador.

## Corte Suprema, 27 de octubre 2015

### 1. B.H.A. con A.G.C

<b>Rol N°</b>	32147-2014
<b>Recurso</b>	Casación en el fondo
<b>Resultado</b>	Acogido. Sentencia de reemplazo
<b>Voces</b>	Legitimidad activa, expiración del contrato de arrendamiento, derecho del arrendador, sucesión por acto entre vivos, sucesión a título singular.
<b>Normativa relevante</b>	Artículos 1950 y 1961 del Código Civil; DL 993 Disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos.
<b>Espacio libre (depende de la coordinación)</b>	Término de contrato de arrendamiento (de predio rústico, por no pago de rentas)

### Resumen

La Corte Suprema dicta sentencia de reemplazo ante un recurso de casación en el fondo acogido deducido por el demandado, interpuesto contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Valdivia que confirmó la sentencia del tribunal de primera instancia, que acoge la demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución del inmueble y pago de rentas adeudadas.

Sobre el fondo del asunto, la discusión gira en torno al derecho que asiste a un arrendador, y demandante, anterior al contrato de arrendamiento vigente respecto de la parte demandada. Según razona la Corte, tiene el derecho a reclamar el pago de aquellas rentas insolutas en el período anterior a la inscripción de la compraventa que hizo cesar su derecho como arrendador, sobre el bien inmueble

### Hechos

**Primero:** Que, como ya se ha dicho, se encuentra acreditado

-Que entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento de predio rústico, con fecha 27 de diciembre de 2011,

-Cesan por parte del arrendatario el pago de las rentas en marzo de 2013.

-No existe controversia, tampoco, que con fecha 18 de junio de 2013, el arrendador, don Alberto Borkert Hoffmann, vendió el predio arrendado a don Victor Borkert Angulo y don Hardy Borkert Angulo, compraventa que fue inscrita en el Registro de Propiedad de 2013 a fojas 2878 N°2590 del Conservador de Bienes Raíces de Osorno con fecha 19 de julio de 2013.

### Cuestión jurídica

**Segundo:** Que habiéndose acreditado la venta del predio rústico por el arrendador a la sazón dueño del inmueble, cesó su derecho sobre la cosa, conforme lo dispuesto en el artículo 1961 del Código Civil, **dejando de ser parte** en el contrato de arrendamiento, **por el sólo ministerio de ley una vez inscrita la propiedad a nombre de los compradores**. Éstos, conforme la parte final del mismo artículo 1961 del Código Civil, **son sucesores a título singular en el**

**respectivo contrato de arrendamiento**, al que quedan obligados, salvo acuerdo con el arrendatario, según lo dispuesto en el artículo 10 del DL 993, aplicable en la especie.

### Decisión

**Tercero:** Que habiendo cesado su calidad de arrendador, el demandante **carece de legitimación activa** para demandar el término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, asistiéndole sólo el derecho a reclamar el pago de aquellas insolutas en el período anterior a la inscripción de la compraventa a nombre de los terceros adquirentes, que comprende los meses de abril a junio de 2013, más 18 días del mes de julio del mismo año.

Y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se revoca la sentencia apelada de 3 de septiembre de 2014, escrita a fojas 121 y siguientes, sólo en cuanto declara terminado el contrato de arrendamiento, y se confirma en lo demás, con declaración que el demandado deberá pagar las rentas insolutas desde abril de 2013 hasta la fecha de inscripción del inmueble a favor de los terceros adquirentes, sin costas.

### Comentario<sup>1</sup>

Del fallo podemos desprender que, según el criterio de la Corte Suprema, para que se conceda una acción de termino de contrato de arrendamiento, es requisito esencial en primer lugar, ostentar la calidad de parte del contrato de arrendamiento, razón por la cual acoge el recurso de casación en el fondo y dicta sentencia de reemplazo. En este sentido, en este caso, expirado el termino de contrato de arrendamiento primitivo sobre bien rural por cese en los derechos del arrendador al haberse vendido la propiedad sobre la que recaía el contrato, a una tercera parte, (en conformidad al Art. 1950 N°3), era requerido en primer lugar, para accionar el término de contrato, la vigencia en la calidad de arrendador de la parte demandante. Si bien el recurrente sustenta el recurso de casación en el fondo en que el contrato de arrendamiento ya había expirado al momento de presentarse la demanda, alegando que no puede concederse la acción de termino de contrato si éste ya ha terminado, según razona la Corte, el contrato aún existía, pero habían cambiado las partes involucradas en éste, careciendo por lo tanto la parte demandante, arrendadora primitiva, de legitimidad activa. De manera que, en virtud de la lectura armónica del Art. 1950 N°3, Art. 1961 y Art. 10 del DL 993, -este último debiendo primar-la parte arrendadora había cedido su titularidad activa por acto singular entre vivos a la tercera parte que se reputa dueña, al momento de inscribir la posesión a favor de ésta última (teoría de la posesión inscrita Art. 700 del Código Civil). Lo anterior no obsta, a que el demandante y arrendador primitivo, accionara por cobro de rentas insolutas hasta el momento en que aún tuvo la calidad de arrendador.

---

<sup>1</sup> Es el mismo comentario realizado a propósito de la sentencia que invalida la de la C.A