Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

REVISTA DE DERECHO Y CIENCIAS SOCIALES

AÑO XXXV — ABRIL - JUNIO DE 1967 — Nº 140

DIRECTOR: **ORLANDO TAPIA SUAREZ**

CONSEJO CONSULTIVO:

MANUEL SANHUEZA CRUZ
RENE VERGARA VERGARA
MARIO CERDA MEDINA
LUIS HERRERA REYES
JORGE ACUÑA ESTAI

ESCUELA TIPOGRAFICA SALESIANA CONCEPCION — (CHILE)

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

CORTE DE APELACIONES DE CONCEPCION

EMILIO ANTONIO JORGE

CON ABRAHAM MUÑOZ VERA

TERMINACION INMEDIATA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Apelación de incidente.

ARRENDAMIENTO — CONTRATO DE ARRENDAMIENTO — DEMANDA — TERMINACION INMEDIATA DE ARRENDAMIENTO — JUICIO DE TERMINACION INMEDIATA DE ARRENDAMIENTO — DEMANDANTE — FALTA DE PERSONERIA — INCIDENTE — INCIDENTE DE FALTA DE PERSONERIA DEL DEMANDANTE — PROCEDIMIENTO — SUSTITUCION DE PROCEDIMIENTO — INCIDENTE DE SUSTITUCION DE PROCEDIMIENTO — DEMANDADO — INMUEBLE ARRENDADO — ARRENDADOR — ARRENDATARIO — COMPRAVENTA — ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA — DEMANDA DE TERMINACION DE ARRENDAMIENTO DEDUCIDA POR EL COMPRADOR DE UN INMUEBLE ARRENDADO — DERECHOS PERSONALES — DERECHOS PERSONALES DEL ARRENDADOR — CESION DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR — ENAJENACION — ACTOR — PROPIETARIO — ADQUIRENTE — RADICACION EN EL ADQUIRENTE DE LOS DERECHOS DEL ARRENDADOR — CONTESTACION DE LA DEMANDA — CONTESTACION SUBSIDIARIA DE LA DEMANDA — ARRIENDO CELEBRADO POR ESCRITURA PUBLICA — OBLIGACION DE RESPETAR EL ARRENDAMIENTO — INSCRIPCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE — TRADICION — DOMINIO — TRANSFERENCIA DEL DOMINIO — MAL USO O DETERIORO DEL INMUEBLE ARRENDADO POR PARTE DEL ARRENDATARIO — ACCION DE TERMINACION INMEDIATA DE ARRENDAMIENTO — CAPACIDAD LEGAL PARA DEMANDAR — TITULO INSCRITO — PROPIETARIO CON TITULO INSCRITO — NOTIFICACION DEL ARRENDATARIO POR EL ADQUIRENTE DE SU CALIDAD DE DUEÑO DEL INMUEBLE ARRENDADO — ESCRITU-

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

RA DE ACLARACION — INCLUSION EN LA COMPRAVENTA DEL INMUEBLE DE LOS DERECHOS PERSONALES DEL VENDEDOR COMO ARRENDADOR DEL MISMO.

DOCTRINA.—Procede desechar el incidente de falta de personería y de sustitución de procedimiento planteado por el demandado, y que se basa fundamentalmente en que, si bien es cierto que el actor adquirió por compra el predio objeto del arriendo, en la escritura pública respectiva no se le cedieron específicamente los derechos personales del anterior dueño, que fue quien celebró el contrato de arrendamiento con dicho demandado.

En efecto, aun cuando es efectivo que el predio adquirido por el demandante había sido dado en arrendamiento al demandado, por su anterior dueño, no lo es menos que en virtud de la enajenación que de aquél hizo el actor, dejó de ser dueño del referido predio y, de consiguiente, arrendador del mismo respecto de dicho demandado, pues tanto la calidad de propietario como la de arrendador se radicaron en el adquirente, en tal forma que —como lo sostiene el propio demandado al contestar subsidiariamente la demanda— el actor estaría obligado a respetar el arriendo, de conformidad con lo que sobre el particular dispone el artículo 1962 Nº 2 del Código Civil, afirmación esta última que implica un reconocimiento explícito por parte del demandado de la calidad de arrendador del predio que aquél inviste en su condición de dueño actual del mismo, lo que se contradice con la excepción de falta de personería que ha planteado y que se cimenta en el hecho de no habérsele traspasado al actual propietario del inmueble los derechos de arrendador a su respecto.

Ninguna falta hace, para los efectos de tener como arrendador actual del predio al nuevo dueño de él —que lo es el actor—, una cesión de los derechos de arrendador del anterior propietario, puesto que la enajenación de dicho predio ha transferido, en virtud de la inscripción de la compraventa practicada en su oportunidad, el dominio del mismo al demandante, con el gravamen de arrendamiento a que estaba sujeto, arrendamiento que aquél debería respetar por constar de escritura pública, a menos que

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

acredite que el arrendatario hace un mal uso del inmueble o lo está deteriorando, caso en el cual podrá hacer cesar de inmediato el arriendo, que es precisamente lo que pretende con la acción entablada en su contra.

En tales circunstancias, al actor no sólo no le falta personería para deducir la acción de terminación inmediata, puesto que tiene capacidad legal para actuar por sí mismo, sino que en su condición de propietario con título inscrito del predio, ha pasado a sustituirse en la calidad de arrendador que con relación a ese predio tenía el anterior dueño, y ha podido, en consecuencia, tratar de atajar el mal uso que cree está haciendo del inmueble el arrendatario y demandado, ejercitando la competente acción.

Corrobora lo anteriormente expresado, la circunstancia de constar en autos que el demandante hizo notificar al arrendatario de su calidad de dueño del predio dado en arrendamiento por su antecesor, de manera que aquél no podía ignorar con quién tenía que entenderse en lo futuro respecto del arriendo, siendo de agregar que en segunda instancia se ha acompañado por el actor una escritura pública de aclaración —no objetada por el demandado— celebrada entre el anterior dueño y arrendador y el demandante, en la que se deja constancia que en la compraventa se incluyen también los derechos personales que al vendedor correspondían como arrendador del demandado.

Sentencia de Segunda Instancia

Concepción, siete de Octubre de mil novecientos sesenta y seis.

Vistos:

Se eliminan los fundamentos cuarto y sexto de la resolución en alzada, y se tiene presente:

1º) Que en este juicio sobre terminación inmediata del contrato de arrendamiento del predio rústico que se individualiza en la demanda de fojas 6 seguido por don Emilio Antonio Jorge con don Abraham Muñoz Vera, por resolución que corre escrita a fojas 14 de los autos, se acogió el incidente de falta de personería y de sustitución de procedimiento planteado por

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

el demandado y basado fundamentalmente en que el actor si bien adquirió por compra el predio objeto del arriendo, en la escritura respectiva no se le cedieron específicamente los derechos personales del anterior dueño que fue quien celebró el contrato de arrendamiento con el demandado, resolución en contra de la cual se alzó el actor y, que es objeto de la decisión que debe adoptar este tribunal;

2º) Que es verdad que el predio adquirido por el demandante había sido dado en arrendamiento por su anterior dueño don Jaime Alberto Gajardo al demandado don Abraham Muñoz Vera según consta de la escritura pública acompañada a fojas 4, pero en virtud de la enajenación que de él hizo al actual demandante. Gajardo dejó de ser dueño del mismo predio y, de consiguiente, arrendador de él a Muñoz, pues tanto la calidad de propietario como la de arrendador, se radicaron en el adquirente Emilio Antonio Jorge, en tal forma que, como lo sostiene el demandado al contestar subsidiariamente la demanda, éste estaría obligado a respetar el arriendo de conformidad con lo que sobre el particular dispone el artículo 1962 Nº 2º del Código Civil. En dicha alegación subsidiaria, está reconociendo explícitamente la calidad de arrendador del predio en su condición de dueño actual de él y ello está en contradicción con la excepción de falta de personería que ha planteado por no habérsele traspasado los derechos de arrendador;

3º) Que ninguna falta hace, para los efectos de tener como arrendador actual del predio al nuevo dueño de él, demandante don Emilio Antonio Jorge, una cesión de los derechos de arrendador del anterior dueño, puesto que la enajenación de dicho predio ha transferido en virtud de la inscripción de la compraventa que corre agregada a fojas 3 el dominio de él al demandante, con el gravamen de arrendamiento a que estaba sujeto, arrendamiento que éste debería respetar por constar por escritura pública, a menos que acredite que el arrendatario hace un mal uso del fundo o lo está deteriorando, caso en el cual podrá hacer cesar de inmediato el arriendo, que es

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

precisamente lo que pretende con la acción entablada;

4º) Que al actor no sólo no le falta personería para deducir la acción de determinación inmediata, puesto que tiene capacidad legal para actuar por sí mismo, sino que, en su condición de propietario con título inscrito del predio, ha pasado a sustituirse en la calidad de arrendador que antes tenía sobre el mismo don Jaime Alberto Gajardo, y ha podido, en consecuencia, tratar de atajar el mal uso que cree está haciendo del fundo el arrendatario y demandado Muñoz, ejercitando la competente acción. A mayor abundamiento, cabe dejar constancia que el demandante hizo notificar al arrendatario Muñoz de su calidad de dueño del predio dado en arrendamiento por su antecesor, de manera que éste no podía ignorar con quien tenía que entenderse en lo futuro respecto del arriendo, según aparece del cuaderno sobre notificación de cesión tenido a la vista, y, por otra parte, ha acompañado a la instancia una escritura de aclaración celebrada entre Gajardo, anterior dueño y arrendador, y Emilio Antonio Jorge, en la cual escritura, que rola a fojas 22 y que no ha merecido objeción de la contraria, se deja constancia que en la compraventa se compra también los derechos personales que al señor Gajardo correspondían como arrendador del señor Muñoz;

5º) Que la sustitución del procedimiento solicitada, fue acogida como una consecuencia de estimarse, equivocadamente como se ha visto, que el demandante no tenía la calidad de arrendador del predio cuestionado por no habérsele hecho una cesión de los derechos de arrendador, ya que como se deja establecido en el fundamento quinto de la resolución recurrida, de conformidad con lo que dispone el artículo 612 del Código de Procedimiento Civil, el procedimiento que debe seguirse cuando se ejercita la acción que emana del artículo 1779 del Código Civil, es el sumario.

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, se revoca la resolución apelada de veintiocho de Julio último, escrita a fojas 14, y se declara que no ha lugar, con costas, a las

Artículo: Corte de Apelación de Concepción. 40. Terminación inmediata de contrato de arrendamiento (Apelación de incidente)
Revista: Nº140, año XXXV (Abr-Jun, 1967)
Autor: Jurisprudencia

REVISTA DE DERECHO
UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN
ISSN 0303-9986 (versión impresa)
ISSN 0718-591X (versión en línea)

excepciones planteadas incidentalmente por el demandado de falta de personería y de sustitución del procedimiento, debiendo seguirse el procedimiento sumario.

VOTO ESPECIAL.—Se previene que el Ministro señor Hernández, aparte de las razones dadas en el fallo que precede, es de opinión también de revocar la resolución de que se trata, en cuanto a la excepción de falta de personería, porque en su concepto el incidente respectivo debió haber sido fallado sólo en la sentencia definitiva, de conformidad a lo que previene el artículo 690 del Código de Procedimiento Civil.

Devuélvase.

Agréguese el impuesto antes de notificar.

Redacción del Ministro don Pedro Parra Nova.

Tomás Chávez Ch. — Pedro Parra N. — Víctor Hernández R.

Dictada por los señores, Presidente de la Ilustrísima Corte don Tomás Chávez Chávez, y Ministros titulares, don Pedro Parra Nova y don Víctor Hernández Rioseco. — Ana Espinosa Daroch, Secretaria.