

**CORTE SUPREMA, ROL N° 50.937-2022.**

---

Santiago, siete de marzo de dos mil veintitrés.

**VISTO Y TENIENDO PRESENTE:**

Primero: Que en este procedimiento especial, contenido en la Ley 18.101, sobre término de contrato de arriendo, tramitado ante el Sexto Juzgado Civil de Santiago, bajo el Rol N° 13.678-2020, caratulado “~~Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. / F.F.~~”, se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad del recurso de casación en el fondo, deducido por la parte demandada, en contra de la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de esta ciudad, de fecha cuatro de julio de dos mil veintidós, que revocó el fallo de primer grado y, en su lugar, rechazó las excepciones de falta de legitimación activa y de contrato no cumplido, opuestas por la demandada y acogió la demanda, solo en cuanto declaró terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, ordenando la restitución del inmueble, dentro de 25° día desde que la sentencia causa ejecutoria y condenando a la demandada al pago de las rentas adeudadas, más aquellas que se devenguen durante la secuela del juicio, desechando en lo demás la acción, sin costas.

Segundo: Que el recurrente de nulidad denuncia infringidos los artículos 1437, 1438, 1915, 1917, 1944, 1950 N°3, 1951, 1961 y 1962 inciso 2°, todos del Código Civil, además del artículo 1° de la Ley N° 18.101, afirmando –en síntesis- que el fallo impugnado incurrió en un error, al revocar la sentencia de primera instancia, en cuanto acogió la excepción de falta de legitimación activa y rechazar la misma, no considerando que el demandado suscribió el contrato de arrendamiento el día 01 de julio de 1999 con la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal *Limitada* y no con la demandante, cuya razón social es Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., tratándose ambas de personas jurídicas distintas, no existiendo una sucesión legal de la segunda respecto de la primera, la cual se disolvió, sin dejar continuadores legales, siendo carga del actor el probar, entre otras cosas, su legitimación para accionar, correspondiéndole, a su entender, impetrar la acción de restitución del inmueble por extinción del

derecho del arrendador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1961 del Código Civil, o incluso la acción de precario. En cuanto al artículo 1º de la Ley del ramo, lo estima vulnerado, al no acreditarse la existencia de un contrato entre las partes, en los términos de los artículos 1915 y 1917 del Código Civil, insistiendo en la ausencia de legitimidad del actor, al no expresar la demanda ni tampoco establecerlo el fallo, la renta pactada por las partes ni la duración del contrato, infringiéndose así el artículo 1951 citado, además de omitirse todo análisis de la prueba aportada, citando a continuación los artículos 1437 y 1438 del código sustantivo, también considerados como vulnerados, al darse por establecida la existencia del contrato, sin oírse a la parte *originalmente arrendadora* (sic) y menos que aquella hubiere cedido o transferido sus derechos a la actora, quien adquirió el dominio del inmueble, resultando nítido, a su entender, que en autos no compareció la arrendadora.

Tercero: Que la sentencia impugnada, al revocar el fallo de primer grado rechazó, en cuanto interesa al recurso, la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la demandada, estableciendo, en el motivo séptimo del fallo en revisión, que en virtud de la prueba rendida se concluye que la demandante es la titular de los derechos que, en calidad de arrendadora, le otorga un contrato de arrendamiento, celebrado por escrito entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal y el demandado, el 01 de julio del año 1999, en virtud de su aceptación consensual y a título singular, acordada entre el arrendador primigenio para con la actora y que, según se acreditó, produjo la plenitud de sus efectos jurídicos, desde el mes de marzo de 2018, fecha más remota en que consta el pago de la renta mensual de arrendamiento, estableciendo además los sentenciadores que, conforme al contrato original, el arriendo se pactó por el plazo fijo de 2 años, renovable, conviniéndose una renta mensual de 42,50 U.F. y, en dicho escenario, el demandado no probó la extinción de aquella obligación de pago de rentas, siendo de su cargo el hacerlo, asentándose el hecho de adeudarse por el demandado las rentas devengadas, desde julio de 2018 en adelante.

Cuarto: Que en concordancia con lo reseñado en el motivo que precede, se observa que los sentenciadores han aplicado correctamente la normativa atinente al caso de que se trata, dado que, de acuerdo a los hechos establecidos en el fallo –que, por lo demás, resultan inamovibles para esta Corte, al no haberse denunciado la transgresión de normas reguladoras de la prueba- la sociedad accionante está legitimada para demandar, tal como se analizó y estableció en los motivos cuarto a séptimo de la sentencia, resultando inocuo entonces, discurrir sobre la excepción de falta de legitimación activa, en la que insiste en demandado.

Quinto: Que, aun cuando lo antes anotado bastaría para no dar lugar al recurso, igualmente aquel no puede prosperar, conforme se pasa a señalar.

La demandada y recurrente denuncia que se ha infringido el artículo 1° de la Ley 18.101, al estimar que no se acreditó la existencia de un contrato, aun cuando lo que realmente reclama es la falta de legitimación activa, lo cual, como antes se dijo, es un hecho asentado en el proceso, que resulta inamovible, no señalándose ninguna infracción concreta a la norma en comento, por lo cual, no ha podido establecerse aquella alegación. Y en el mismo sentido se dirige el reclamo respecto de la aplicación de los artículos 1915, 1917 y 1951 del Código Civil, puesto que, a diferencia de lo que señala el recurrente, el fallo sí estableció, tanto la existencia del contrato, como las estipulaciones del mismo.

En lo relativo a la infracción de los artículos 1437 y 1438 del Código Civil, la demandada se limita a reclamar por el hecho de establecerse en la sentencia, la existencia del contrato materia de este juicio, sin oír a la original arrendadora, lo cual, como se dijo, no puede ser nuevamente discutido, al establecerse la legitimación para accionar de la demandante, siendo improcedente, entonces, la citación de aquel antiguo arrendador, para los efectos de solicitar el término del contrato, por el no pago de rentas.

Finalmente y en cuanto a los artículos 1944, 1950 N°3, 1961 y 1962 inciso 2° del Código Civil, también citados como infringidos, ningún desarrollo se hizo a su respecto, salvo el mencionarlos, con lo cual, se infringe lo previsto en el artículo 772 del Código de Procedimiento Civil, el cual exige la explicitación de un razonamiento encaminado a demostrar de qué manera el resultado al cual se habría arribado sería otro distinto, en caso de haberse aplicado la ley en la forma que el impugnante cree correcta.

Sexto: Que en mérito de lo expuesto no es posible anotar las infracciones denunciadas y el recurso no puede prosperar, por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Y de conformidad además a lo prevenido en los artículos 768, 769, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se rechaza el recurso de casación en el fondo, deducido por el abogado don [REDACTED], en representación de la demandada, en contra de la sentencia de cuatro de julio de dos mil veintidós, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago.

Regístrese y devuélvase.

N° 50.937-2022.