

Santiago, diecisiete de agosto de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 786 inciso 3° del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Visto:

Se reproduce el fallo en alzada salvo su basamento sexto, que se elimina.

Y teniendo en su lugar y además presente:

Primero: Que en su recurso de apelación la defensa postuló que efectivamente las partes celebraron un contrato de sub-arrendamiento sobre el inmueble de calle Gabriela Mistral N°425 de la ciudad de Vicuña, sin embargo, por instrumento público de 13 de agosto de 2019 la aquí demandante dejó de tener la calidad de sub-arrendadora, como consecuencia de la terminación del contrato de arriendo que, a su vez, la unía con el arrendador Aldo Pinto Álvarez. Y muy particularmente, en dicho instrumento Sociedad Comercial La Elegante Limitada cedió a Aldo Pinto Álvarez el contrato de subarrendamiento, pasando este último a ocupar la posición jurídica de arrendador, motivo por el cual la demandante carece de la titularidad de la obligación de pago de rentas que persigue.

Segundo: Que para respaldar sus afirmaciones la parte demandada acompañó en segunda instancia la escritura pública de 13 de agosto de 2019 otorgada en la Notaría de La Serena de don Rubén Reinoso Herrera.

Tercero: Que la prueba rendida en autos permite establecer los siguientes hechos del proceso:

a) Mediante instrumento público de 20 de julio de 2017, Sociedad Comercial La Elegante Limitada dio en sub-arrendamiento a Sociedad Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada el inmueble ubicado en Gabriela Mistral N°425 de la ciudad de Vicuña, pactándose una renta mensual de \$2.500.000 pagaderos dentro de los primeros 5 días de cada mes. El canon del arriendo sería reajustado cumplido el tercer año de arrendamiento en 2,5%, y la duración se fijó en 5 años a partir del 01 de septiembre de 2017, entre otras estipulaciones que constan en el referido documento.



b) Por escritura pública de 13 de agosto de 2019 se puso término al contrato de arrendamiento celebrado el 5 de octubre de 2009 entre Aldo Dagoberto Pinto Álvarez y Sociedad Comercial La Elegante Limitada respecto del inmueble de calle Gabriela Mistral N°425, Vicuña; cediendo ésta última al primero el contrato de sub-arrendamiento individualizado en el literal precedente.

Cuarto: Que la legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio. En palabras del profesor Alejandro Romero Seguel, “la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial.” (Curso de Derecho Procesal Civil, Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101).

La legitimación se presenta, entonces, como un aspecto que debe ser examinado en todo pronunciamiento jurisdiccional de fondo.

Quinto: Que de conformidad con los hechos asentados en el proceso, con fecha 13 de agosto de 2019 la demandante Sociedad Comercial La Elegante Limitada cedió a Aldo Dagoberto Pinto Álvarez sus derechos en el contrato de subarrendamiento que la unía con la demandada Sociedad Importadora y Exportadora Lingfeng Limitada, de suerte tal que, a contar de esa fecha, ya no era titular del crédito que aquí reclama. Consecuencialmente, la demandante carece de legitimación activa para reclamar el cobro de las rentas de arrendamiento a contar de septiembre del año 2019.

Sexto: Que, en mérito de lo expuesto, la demanda no puede prosperar.

Por estas consideraciones y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 186 y 348 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca en lo apelado** la sentencia de veintidós de abril de dos mil veinte dictada por el Tercer Juzgado de Letras de Coquimbo en el ingreso rol C-2338-2019, **y en su lugar se resuelve que la demanda queda rechazada**, con costas.

Regístrese y devuélvase, vía interconexión.



Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado Puga.

Nº19.148-2021

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Guillermo Silva G., Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Sr. Mario Gómez M.

No firman los Ministros Sr. Silva y Sr. Gómez, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con feriado legal el primero y haber terminado su periodo de suplencia segundo.



null

En Santiago, a doce de agosto de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

