

C.A. de Santiago

Santiago, trece de junio de dos mil veintitrés.

Vistos y teniendo presente:

Primero: Que, en esta causa seguida ante el 13° Juzgado Civil de Santiago, por sentencia de veinte de diciembre de dos mil veintidós, dictada por el juez suplente Daniel Valenzuela Castillo, se rechazó la demanda de restitución del inmueble subarrendado por término de contrato de subarrendamiento interpuesta por Marco Antonio Pinto Zamora, empresario, en representación de Black Cars Usados SpA. en contra de Expoautos SpA., con costas. En contra de esta sentencia la parte demandante dedujo recurso de apelación.

Segundo: Que, para justificar su pretensión en orden a que el contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes del juicio terminó el día 9 de mayo de 2022, la actora sostiene que con esa fecha se habría extinguido el derecho de su representada para ejercer la facultad de subarrendar el inmueble en cuestión a la sociedad demandada, atendido que en el contrato de subarriendo vigente entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA., en donde esta última tiene la calidad de subarrendataria, le estaba prohibido subarrendar a su vez el inmueble subarrendado, con la sola excepción de poder hacerlo con una sociedad en la cual a lo menos tenga el cincuenta por ciento de los derechos de las acciones de la misma.

Tercero: Que, en este sentido, sostiene que si bien al momento de celebrarse el contrato de subarriendo materia de este juicio, la actora estaba habilitada para subarrendar a la demandada Expoautos por reunirse el requisito de poseer a lo menos un cincuenta por ciento de las acciones de dicha compañía, el señalado 9 de mayo de 2022 dejó de cumplirse el mismo, lo que provocaría la terminación de pleno derecho del contrato.

Cuarto: Que, en parte alguna del contrato celebrado entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA. ni en aquel otro suscrito entre las partes del juicio, se pactó que una modificación sobreviniente en la participación accionaria, como aquella



que se produjo, pudiere derivar en una extinción anticipada de este último contrato de subarrendamiento.

Quinto: Que, no habiéndose convenido una condición resolutoria de esta índole, y teniendo en cuenta que, al celebrarse el contrato de marras, la subarrendataria no incurrió en incumplimiento de la prohibición de entregar el inmueble en subarriendo, no se advierte fundamento jurídico que habilite para constatar la terminación de un subarriendo con plazo de duración vigente.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia definitiva de fecha veinte de diciembre de dos mil veintidós, escrita al folio 20, dictada en los autos rol N° C-8160–2022 del 13° Juzgado Civil de Santiago.

Acordada con el voto en contra de la ministra suplente señora Jorquera, quien estuvo por revocar la sentencia en alzada y en su lugar acoger la demanda, solo en cuanto declarar el término del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes. Ello en virtud de los siguientes fundamentos:

- 1.- Que la sentencia que se revisa estableció como un hecho de la causa que no fue objeto de impugnación, que las partes celebraron un contrato de subarrendamiento con fecha 1 de noviembre de 2021.
- 2.- Que dicho contrato lo suscribió la demandante en calidad de subarrendadora, en virtud de la facultad que le fuera concedida a su vez, en el contrato de subarrendamiento celebrado con un tercero con fecha 16 de noviembre de 2016, modificado el 2 de septiembre de 2021, que en su cláusula novena prohibió a la subarrendataria Black Cars Usados SpA subarrendar el inmueble materia del contrato, salvo a sociedades en los cuales tenga el cincuenta por ciento de los derechos o de las acciones de la misma. Que, cumpliendo dicha condición, es que celebró con la demandada el contrato materia de autos referido en el motivo primero.
- 3.- Que, al momento de contestar la demanda, la demandada no controvierte que el 9 de mayo de 2022, “el demandante Sr. Pinto procedió a transferir las 500 acciones que mantenía, a través de



“Inversiones Black Cars Usados SpA.”, en “Expoautos SpA.”, a mi representada, que hoy día es la única accionista, tal como consta del contrato de compraventa de acciones de 9 de mayo de 2022”.

4.- Que, por consiguiente, siendo un hecho no controvertido de la causa que la subarrendadora no posee acciones en la sociedad subarrendataria- la demandada de autos-, es posible establecer que no se dan los presupuestos que le permiten subarrendar el inmueble a la parte demandada, extinguiéndose en consecuencia el derecho del arrendador.

5.- Que no se dará lugar a la solicitud de restitución del inmueble, por cuanto la parte demandada acompañó contrato de arrendamiento que celebró con la sociedad dueña del inmueble materia de autos, quien fue la que a su vez celebró contrato de subarrendamiento con la demandante, de manera que la petición en estudio ha perdido oportunidad.

Redactó la abogado integrante señora Paola Herrera Fuenzalida y la disidencia, su autora.

Regístrese y devuélvase.

N°Civil-923-2023.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por el Ministro señor Antonio Ulloa Márquez e integrada por la Ministra (S) señora Soledad Jorquera Binner y por la Abogado Integrante señora Paola Herrera Fuenzalida.





KVSPXFCJXV

Pronunciado por la Séptima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministro Antonio Ulloa M., Ministra Suplente María Soledad Jorquera B. y Abogada Integrante Paola Herrera F. Santiago, trece de junio de dos mil veintitrés.

En Santiago, a trece de junio de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 02 de abril de 2023, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>