

Santiago, doce de diciembre de dos mil diecinueve.

En cumplimiento a lo ordenado por el artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se dicta la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la decisión apelada de siete de marzo de dos mil diecisiete, con excepción de sus considerandos decimoctavo y siguientes, que se eliminan. Asimismo, se mantiene la parte no invalidada por la decisión de casación precedente, relativa a la objeción documental.

Y se tiene, en su lugar y además, presente:

En cuanto al fondo

Primero: Que la actora fundó el recurso de apelación que enderezó en contra de la sentencia de primer grado que rechazó la demanda de término de contrato de arrendamiento, restitución de inmueble y pago de las rentas insolutas, en que la judicatura de primera instancia no analizó la totalidad de la prueba rendida ya que, de acuerdo a lo sostenido por el artículo 1560 del Código Civil, para interpretar una relación contractual es necesario estarse más a la intención de las partes que a lo literal de las palabras, que, por lo tanto, al existir dos contratos que resultan incompatibles respecto de un mismo bien y entre las mismas partes, esto es, un contrato de arrendamiento y uno de comodato, es necesario para determinar cual está vigente investigar la voluntad de las partes y no solamente por ser uno de fecha posterior entender que hubo resciliación entre las partes.

Segundo: Que, en segunda instancia, la actora acompañó documentos electrónicos consistentes en copias de mensajes compartidos por vía de “Whatsapp”, para probar que la voluntad de las partes era que existía un contrato de arrendamiento entre las partes.

Tercero: Que, por su parte, el fallo apelado, tuvo por acreditado que las partes, con fecha 29 de octubre de 2015, celebraron un contrato de arrendamiento sobre el inmueble situado en la comuna de Tomé, calle Bilbao N°606, Dichato y con posterioridad, con fecha 18 de diciembre de 2015, celebraron uno de comodato sobre el mismo inmueble.

Cuarto: Que, sin perjuicio de lo anterior, ha de tenerse presente que las comunicaciones entre las partes, según consta de los documentos electrónicos a que se ha hecho mención en el considerando segundo, resultan completamente incompatibles con la naturaleza jurídica del comodato.



En efecto, según resulta bien sabido, el comodato es un contrato a título gratuito, soportando el gravamen el comodante en beneficio del comodatario, cuya obligación, además de mantener la cosa, consiste en restituirla. Sin embargo, en las comunicaciones electrónicas mantenidas entre las partes, la demandante, persistentemente se refiere a las rentas adeudadas. Por su parte, el demandado, señala, por ejemplo, que una vez que pague la renta, ella debe darle los recibos de pago del arrendamiento, así se lee en las comunicaciones correspondientes al 1 de abril de 2016 o bien aquellas de 7 de abril, 3 de mayo o 12 de junio del mismo año, días en el que señala que va a pagar la renta. Igualmente, el 15 de julio, el demandado le pide a la demandante un número de cuenta rut para transferirle el dinero; y el 16 de julio señala que le hará un depósito correspondiente a la renta de dos meses, sobre lo mismo, insiste el 19 de julio.

Pues bien, el tono mantenido por las conversaciones entre las partes evidencia más allá de toda duda razonable que una de ellas, la demandante, consideraba tener el derecho a percibir la renta y la otra, el demandado, asumía como obligación dicho pago.

Tanto el derecho a percibir la renta como la obligación correlativa de pagarla, todo ello por el goce de inmueble, son elementos no solo característicos, sino esenciales del contrato de arrendamiento e incompatibles con el de comodato celebrado por las partes con fecha 18 de diciembre de 2015.

La lectura de los antecedentes de esta causa muestra una relación particularmente accidentada, determinada por un proyecto –la escuela de lenguaje- que resultó mucho más complejo de lo que las partes previeron al iniciar su relación.

Algunos de estos problemas determinaron que aquello que comenzó como una relación jurídica en la forma de un contrato de arrendamiento, derivara, transitoriamente, en un contrato de comodato. Sin embargo, las comunicaciones entre las partes muestran que dicha relación se reencauzó de nuevo como uno de arrendamiento, de otra manera, la persistente alusión al derecho a cobrar la renta y el reconocimiento de la obligación de pagarla resultarían absolutamente incomprensibles.

De esta manera, ha de tenerse por establecido que las partes mantuvieron una relación jurídica disciplinada por el contrato de arrendamiento y lo que es necesario saber ahora es a partir de qué momento ha de calificarse así, teniendo en cuenta que tampoco ha de dudarse que celebraron uno de comodato.



Dos antecedentes contribuyen a esta tarea. En primer lugar, las comunicaciones entre las partes, a las que tantas veces se ha hecho mención. En segundo lugar, los antecedentes de la causa muestran que el contrato de comodato tuvo por finalidad que el inmueble se adecuara para lograr la recepción definitiva, pues, ya se ha dicho, el propósito práctico del contrato de arrendamiento consistía en dedicarlo a una escuela de lenguaje. Resulta igualmente sabido que el arrendador debe entregar una cosa apta para el goce que garantiza el contrato, por lo mismo, parece perfectamente posible concluir que una vez que se obtuvo la recepción definitiva ha de asumirse como cumplida la obligación del arrendador y, por lo mismo, a partir de ese momento surge la obligación del pago de la renta del arrendatario.

Quinto: Que, en consideración a lo señalado, las rentas deben ser pagadas desde el mes de julio de 2016, fecha de la recepción definitiva del inmueble y no desde octubre de 2015, pues, como ha quedado dicho es a partir de esa fecha que, sin dudas, el inmueble ha de estimarse como conforme con el uso que garantizaba el contrato de arrendamiento.

De las circunstancias referidas, es posible presumir, cumpliendo los requerimientos de precisión y gravedad que exige el inciso segundo del artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, que el contrato vigente entre las partes es el de arrendamiento, y por ende el demandado adeuda las rentas de arrendamientos correspondientes.

Por estas consideraciones, citas legales y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186, 187, 227 y 691 del Código de Procedimiento Civil, se declara

I) Que se rechaza la objeción documental deducida por la parte demandada, conforme los fundamentos del fallo de segunda instancia, en la parte no anulada por el de casación

II) **Que se revoca** la sentencia de siete de marzo de dos mil diecisiete, en la parte que rechazó la demanda, y, en su lugar, **se declara** que se la acoge, y se da por terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes, por no pago de las rentas, y se condena al demandado a:

1) La restitución del inmueble materia de autos, en un plazo de 30 días desde que la sentencia quede ejecutoriada.

2) Al pago de las rentas insolutas a razón de \$ 800.000 mensuales desde el mes de julio de 2016, y las que se devenguen hasta la efectiva restitución del inmueble, conforme liquidación que realizará el señor secretario del tribunal de



primera instancia, más reajustes e intereses legales de todas las sumas adeudadas.

3) No se condena en costas a la parte demandada por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Se previene que el ministro señor Blanco y la ministra señora Chevesich, fueron de opinión de condenar al demandado al pago de las rentas insolutas, pero a partir del mes de abril de 2016, que corresponde al primer periodo impago del contrato de arrendamiento celebrado por las partes.

Redactado por la abogada integrante señora Etcheberry.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Rol N° 40.099-17

Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Ricardo Blanco H., señoras Gloria Ana Chevesich R., Andrea Muñoz S., señor Mauricio Silva C., y la Abogada Integrante señora Leonor Etcheberry C. No firma el Ministro señor Silva, no obstante haber concurrido a la vista y al acuerdo de la causa, por estar con permiso. Santiago, doce de diciembre de dos mil diecinueve.



QPXLNPQDSR

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

