

Santiago, veintiuno de septiembre de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, previa eliminación de sus fundamentos 13º, 14º y 16º al 21º.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Lo razonado en el fundamento segundo de la sentencia de casación y lo expuesto en los considerandos 7º a 10º -solo en su primer párrafo- y 11º del fallo invalidado, que se tienen por expresamente reproducidos, y también:

1.- Que en lo relativo al rechazo de la objeción documental y la excepción de falta de legitimación activa, las argumentaciones contenidas en el fundamento 12º del fallo de primer grado y aquellos del pronunciamiento anulado que han sido mencionados resultan suficientes para desestimar la impugnación que a este respecto endereza la demandada.

2.- Que según lo disponen los artículos 1545, 1915, 1938 y 1942 del Código Civil, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal, o esencial, en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

A su turno, el artículo 1977 del mismo texto legal estatuye que “la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones (...) para hacer cesar inmediatamente el arriendo”.

3.- Que conforme lo previene el artículo 1698 del Código Civil, la acción intentada en autos impone a quien la promueve la carga de comprobar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por la demandada, debiendo esta última acreditar el cumplimiento de las mismas.

4.- Que, para tales efectos, los demandantes Elizabeth Soraya, Carlos Martín y Romualdo Alonso, todos Pincheira Lallemand, acompañaron el contrato de arrendamiento que fuera suscrito el 12 de noviembre del año 2010 por Francisco Romualdo Pincheira Ruiz -padre de los actores y de Mireya Rosemarie Pincheira Lallemand- y esta última, en representación de la empresa demandada Palabritas E.I.R.L.



Consta en ese instrumento que el primero da en arrendamiento a la mencionada empresa individual el inmueble ubicado en calle Desiderio Sanhueza No. 252, Población Pedro del Río Zañartu, que debía destinarse al funcionamiento de una escuela especial de lenguaje. Se pacta una renta mensual de \$1.200.000 y un plazo de vigencia de 5 años, renovables si las partes no le ponían término de conformidad a la ley.

Con el mérito de ese instrumento, la sentencia ha dejado asentado la existencia de la relación contractual habida entre las partes que lo suscribieron y también la vinculación entre los demandantes y la demandada, pues fue establecido que los primeros son herederos del arrendador, quien falleció el 13 de mayo de 2011. Además, concluye que la arrendataria no comprobó haber solucionado las rentas materia del juicio, esto es, las devengadas a contar del inicio del contrato celebrado el 12 de noviembre de 2010, condenándola al pago de \$72.000.000.

5.- Que, entre otras argumentaciones, la demandada adujo que uno de los actores, Carlos Pincheira Lallemand, fue quien se encargó de la administración de los dineros de la empresa, informando que había pagado el arriendo.

Para demostrar la efectividad de esa aseveración, citó a absolver posiciones a los actores Carlos y Elizabeth Pincheira Lallamand y en segunda instancia acompañó ciertas piezas de la causa rol C-6967-2015 del Primer Juzgado Civil de Concepción, proceso en el cual con fecha 25 de septiembre de 2015 Mireya Pincheira y su representada Palabritas E.I.R.L. interpusieron una demanda de indemnización de perjuicios en contra de los mencionados absolventes, imputándoles una serie de actuaciones ilícitas vinculadas a las labores que realizaron en el ámbito de la administración de la escuela de lenguaje Palabritas E.I.R.L.. También adjuntó copia de la querrela que esta empresa dedujo en contra de Carlos y Elizabeth Pincheira por los delitos de estafa, apropiación indebida y otros, y las declaraciones policiales que prestaron los querrellados.

Los antecedentes se tuvieron acompañados con citación y no consta que la demandante los objetara o formulara observaciones a su respecto.

6.- Que en la diligencia de absolución de posiciones realizada en el juicio de autos, Carlos Pincheira reconoció haber trabajado en la aludida escuela hasta el mes de mayo de 2015 y que estuvo a cargo de su administración y uso de la cuenta corriente, labores que, en cambio, Elizabeth Pincheira negó haber efectuado.



7.- Que, a su turno, el escrito de contestación de la demanda presentada en el juicio rol C-6967-2015 explica el origen familiar y las particularidades relativas a la constitución y organización de la escuela de lenguaje que funcionó bajo el estatuto jurídico de la empresa individual demandada en autos.

En lo que es de interés referir, se expone en esa presentación que en el año 2004, el padre de los hermanos Pincheira Lallemand celebró con un tercero un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Desiderio Sanhueza N° 252, en el cual el arrendatario emplazó y construyó instalaciones para el funcionamiento de una escuela de lenguaje. Una vez terminado ese contrato, en el año 2008 y *“ante la construcción existente”*, Francisco Romualdo Pincheira Ruiz convino con sus hijos la creación de un establecimiento del mismo giro que había sido explotado en el inmueble.

La escuela debía ser representada por Mireya Pincheira, pues solo ella tenía el título de docente, condición que a ese entonces le permitía acceder a la calidad de sostenedora y por esa razón, ella constituyó la empresa individual Palabritas E.I.R.L., aunque cada uno de los hermanos y su padre aportaron fondos para la implementación del establecimiento *“...estando claro que doña Mireya solo aportaba con su profesión”*. Elizabeth asumió *“a tiempo completo”* la dirección y administración y Carlos junto a su padre se encargaron de *“la parte financiera”* del establecimiento, el que empezó a funcionar en el mes de marzo del año 2009.

Se señala además que todos los *“socios”* (sic) tenían acceso a la cuenta corriente, aunque Carlos era el encargado de los pagos de todo tipo que a modo ejemplar se indican en ese documento, los que también involucraban algunos ajenos al funcionamiento del establecimiento educacional, como gastos de hospitalización, cuidados, mantención y traslados de la madre y el padre de los hermanos. Aquella falleció el 4 de noviembre de 2010 y este, el 13 de mayo de 2011.

Ante el deceso de este último – que era *“socio”* de la empresa familiar- los hermanos modificaron un estatuto interno de distribución de utilidades que habían pactado el 29 de junio de 2009, donde la mayor proporción siempre correspondió a Carlos y Elizabeth Pincheira, considerando las funciones que desempeñaban.

Se afirma en ese escrito que durante 6 años todo funcionó bien - *“sin problemas”*- hasta que en el mes de mayo de 2015 Carlos recibe un llamado de



Mireya exigiéndole explicaciones por la apertura de una segunda cuenta corriente bancaria, destacando el escrito en examen, en este punto, que “*doña Mireya solo se vinculaba con la escuela a través de la participación que mensualmente se le transferían (sic) a su cuenta corriente...*”. Por esa y otras razones, se señala que Elizabeth y Carlos rompen relaciones con Mireya, dando lugar a diversas acciones administrativas y judiciales, entre ellos y también con Palabritas E.I.R.L.

8.- Que el acta de la prueba testimonial rendida en ese proceso reafirma el hecho de que la escuela de lenguaje fue creada por el padre los hermanos Pincheira Lallemand, que Palabritas E.I.R.L. fue constituida por Mireya Pincheira y corresponde en los hechos a una sociedad familiar de la que todos se beneficiaban y que, al menos hasta mediados del año 2015, la administración de la escuela correspondía a Carlos y Elizabeth Pincheira, razón por la cual tenían derecho a un mayor porcentaje de utilidades.

Llamado a absolver posiciones en aquel juicio, Carlos Pincheira confiesa haber operado la cuenta corriente de la empresa.

9.- Que en el contexto de la querrela por los delitos de estafa y apropiación indebida que el 24 de junio de 2015 Mireya Pincheira impetró en representación de Palabritas E.I.R.L. en contra de sus hermanos Carlos y Elizabeth, los antecedentes acompañados dan cuenta que esta última declaró ante la Policía de Investigaciones haber ejercido junto a su hermano Carlos las labores de administración de la escuela y, a su turno, Carlos refiere que en el mes de mayo de 2015 su hermana Mireya le solicitó las claves bancarias de las cuentas de la escuela y además le pidió a su hermana Elizabeth que no concurriera al establecimiento, “*ya que ella como representante legal se haría cargo de todo*”.

10.- Que analizados los antecedentes que recién han sido enunciados conforme al sistema de ponderación de las reglas de la sana crítica que impera en el procedimiento de la especie y considerando el tenor de las argumentaciones formuladas por las partes en sus escritos fundamentales, es dable colegir que, no obstante su particular naturaleza jurídica, la demandada Palabritas E.I.R.L. fue constituida para materializar un proyecto familiar destinado al funcionamiento de una escuela de lenguaje, habida consideración a que un anterior arrendador ya había realizado construcciones en el inmueble para desarrollar esa actividad.

Para desarrollar ese negocio colectivo, los hermanos Pincheira Lallemand y su padre convinieron un sistema de organización y gestión de la escuela y, por



consiguiente, de la empresa demandada, en el cual su constituyente y representante legal no tenía injerencia pues solo aportaba con su profesión y se vinculaba con el emprendimiento familiar únicamente por la participación que mensualmente le era transferida a su cuenta corriente.

Desde el inicio del funcionamiento del establecimiento educacional y hasta mediados del año 2015, la administración y control de la empresa individual correspondía en realidad a Carlos y Elizabeth Pincheira Lallemand y esa modalidad se mantuvo aun después de la muerte de Francisco Pincheira Ruiz, funcionando sin problemas hasta el mes de mayo de 2015, al decir de quienes, en los hechos, ejercían su administración.

Solo con posterioridad y por desavenencias de carácter administrativo y financiero, Mireya Pincheira asumió la dirección de su empresa individual.

11.- Que, enseguida, el mérito de autos permite advertir que la ocupación del inmueble no tendría origen en el contrato de arrendamiento cuya terminación por falta de pago de las rentas ha sido invocado por la actora, sino que esa tenencia obedece a un acuerdo de los integrantes del proyecto educativo familiar que se estructuró, como se dijo, al amparo de una empresa individual pero que, en los hechos, constituía una asociación entre los demandantes, Mireya Pincheira y el padre de todos ellos, la que hasta el mes de mayo del año 2015 fue gestionada y administrada por los actores Carlos y Elizabeth Pincheira.

12.- Que, asimismo, resulta contradictorio a las máximas de la experiencia que una arrendataria jamás haya pagado la renta, que esa mora se haya mantenido durante 5 años y que semejante incumplimiento fuese tolerado por tan largo tiempo por la arrendadora.

Antes bien, es más razonable concluir que el contrato celebrado en el año 2010 obedezca a exigencias de carácter tributario o comercial, a la necesidad de justificar ante las autoridades la tenencia del inmueble para el funcionamiento de la escuela de lenguaje o aun a razones de otra índole que las partes no han revelado. Con todo, esa misma circunstancia es la que puede explicar que el 14 de agosto de 2015, data en la cual Mireya Pincheira Lallemand había asumido en propiedad sus funciones de representación y administración, celebrara por escrito un contrato de arrendamiento de ese mismo inmueble con su representada.

13.- Que, de la misma forma, lo recién concluido permite explicar la razón por la cual la demandante también pidió se declarara el cese del goce



gratuito del inmueble, petición que, aun subsidiaria, evidencia que esa parte también se representó que la tenencia del bien raíz no obedecía al arrendamiento.

14.- Que, igualmente, constando en el juicio al que se refieren los antecedentes aportados por la demandada que dos de los actuales demandantes admiten que Mireya Pincheira no intervenía en aspectos de administración y gestión de la escuela que funcionaba al alero de la empresa individual, resulta ilustrativo que en aquellos instrumentos no se incluyera, en la descripción de los gastos que debía pagar a Carlos Pincheira -como encargado de las finanzas de la empresa- o de los que debía ocuparse su hermana Elizabeth -como administradora “a tiempo completo” de la escuela-, las rentas derivadas del contrato materia del juicio.

Sobre este punto, se informa en la contestación de aquella demanda de indemnización de perjuicios cuya copia inobjutada consta en autos que “...don Carlos era el encargado de los pagos de todo tipo, entre otros, sueldos de personal, imposiciones, honorarios contador, reparaciones, colaciones, pagos cuidado de nuestra madre, hospitalización, traslados de nuestro padre por diálisis, pagos y descuentos por préstamos a Romualdo y al personal, compra de buzos y delantales, publicidad para la escuela, pagos agua, luz, teléfono fijo, celular, etc.”, añadiendo que “durante 6 años, todo funcionó sin problemas, ni reclamo alguno”, lo que sucedió hasta el mes de mayo del año 2015.

Aun cuando la enumeración de esas obligaciones se haya expresado a vía meramente ejemplar, su enunciación es detallada y no existe razón para que no se incluyera la renta de arrendamiento del inmueble como uno de los gastos que la empresa debía solventar y sí lo fueran, por ejemplo, otros de menor entidad como las colaciones, las cuentas por servicios básicos o incluso aquellos derivados del cuidado y salud de los padres de los hermanos Pincheira.

Como quiera, se reconoce que Carlos Pincheira estaba a cargo de “los pagos de todo tipo” y, en su propio concepto, la administración funcionó sin problemas durante 6 años.

15.- Que, entonces, los antecedentes del proceso permitirían concluir que el contrato de arrendamiento invocado no es lo suficientemente apto para extinguir la tenencia del inmueble que ya se había dispuesto en un acuerdo anterior, pues el uso del terreno y sus instalaciones resultaba imprescindible para



el funcionamiento y desarrollo del proyecto familiar que se estructuró, en lo formal, bajo el amparo de la empresa Palabritas E.I.R.L.

Y, de la misma manera, aparece que la demanda de autos obedece a los conflictos familiares, comerciales y hereditarios suscitados entre los hermanos Pincheira desde mediados del año 2015, constituyendo una de las acciones judiciales que los han enfrentado desde entonces. Por consiguiente, el juicio se revela como un medio procesal del todo improcedente para la solución de aquellas discrepancias, más todavía si ha sido planteado bajo el expediente de invocar la formalidad de un título cuyos aspectos sustanciales, particularmente la voluntad de asentar y asumir las partes las obligaciones que son de su esencia, se contraponen a la realidad de los hechos que han podido ser asentados en autos.

16.- Que, siendo así, las acciones destinadas a declarar la terminación del contrato de arrendamiento, el pago de las rentas y el desahucio de esa convención no podrían prosperar.

17.- Que, sin perjuicio, la demandada ha sugerido, entre otros argumentos e indistintamente que los efectos de aquella convención permanecieron vigentes hasta la muerte del arrendador, que el contrato ya estaba terminado por la llegada del plazo previsto en el instrumento y, en fin, que mientras estuvo vigente el arrendamiento, las rentas fueron pagadas por el demandante Carlos Pincheira Lallemand.

Pues bien, sucede que si el examen se circunscribe únicamente a la materialidad del contrato y se concluye que sí da cuenta de una real intención de las partes de asumir las obligaciones recíprocas que lo caracterizan, igualmente habría correspondido desestimar las demandas fundadas en el incumplimiento de los deberes de la arrendataria,

18.- Que, efectivamente, como ya se dijo, la organización que de hecho se adoptó para la gestión administrativa y financiera de la empresa familiar radicó las funciones de pago de las deudas en Carlos Pincheira Lallemand, quien declaró que su hermana Mireya *“solo aportaba con su profesión”*, mientras que Elizabeth asumió la dirección y administración del establecimiento *“a tiempo completo”*.

En la contestación de la demanda de indemnización de perjuicios a que ya se ha hecho referencia, se mencionan los gastos que debía pagar Carlos Pincheira Lallemand, como único encargado de las cuestiones de orden financiero del negocio familiar después del fallecimiento de su padre. Si bien esa



descripción no menciona expresamente la renta de arrendamiento, es indudable que si efectivamente existía tal deber, formaba parte de los gastos que aquel debía solventar, como también lo eran las colaciones o las cuentas telefónicas, pues “*era el encargado de los pagos de todo tipo*”.

Y si en esa misma presentación se afirma que “*durante 6 años, todo funcionó sin problemas, ni reclamo alguno*”, es porque quien ejerció la administración de la empresa familiar, asentada bajo la figura jurídica de una empresa individual de responsabilidad limitada, solucionó todas las obligaciones, incluidas las derivadas del contrato de arrendamiento, siendo incomprensible y aun contrario a los propios actos de los administradores que ahora se reclame esa prestación como adeudada, desconociendo que la empresa demandada en realidad constituía un negocio común y colectivo que fue administrado por ellos desde su constitución hasta mediados del año 2015 y que su representante legal no tuvo intervención en esas gestiones.

19.- Que, entonces, solo podría colegirse que la deuda que en autos se reclama está solucionada, como afirmó la demandada en su escrito de contestación. Y como inmediata consecuencia de esa constatación corresponde desestimar la excepción de prescripción de la acción de cobro, por improcedente.

20.- Que, en estas condiciones, desechada la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y la subsidiaria de desahucio fundada también en aquella falta de pago, considerando igualmente que las partes pactaron un plazo determinado de vigencia y una fórmula para ponerle término unilateralmente, corresponde acceder a la segunda petición subsidiaria de restitución del inmueble por haber concluido el plazo convenido, solo en cuanto se lo declara terminado el día 2 de diciembre de 2016, como expresamente lo pidió la demandante, correspondiendo únicamente decretar la restitución de la propiedad, como de hecho ya ha acontecido, mas no el pago de las rentas pretendidas que, como se dijo, no se adeudaban y cuya cuantía, desde luego, no ha podido ser comprobada con la mera exhibición del contrato, por las razones ya enunciadas.

21.- Que por lo ya declarado y aun cuando se trate de una petición subsidiaria, corresponde igualmente desechar la demanda de cese del goce gratuito del inmueble, ya que su naturaleza y causa de pedir no se avienen al procedimiento de autos.



22.- Que habiéndose acogido solo parcialmente la demanda, cada parte soportará sus costas.

Y atendido lo razonado y lo dispuesto además en los artículos 1545, 1546, 1698 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 341, siguientes y 680 del Código de Procedimiento Civil y demás pertinentes de la Ley N°18.101, modificada por la N°19.866, **se revoca** la sentencia apelada de tres de diciembre de dos mil dieciocho y en su lugar se decide **se rechazan** las demandas de terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de las rentas, la acción de cobro de esas rentas, la demanda de desahucio y la de cese del goce gratuito del inmueble y **se acoge** la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo estipulado, en los términos señalados en los basamentos 13°, 19° y 20°, sin costas.

En lo demás, **se confirma** el referido pronunciamiento.

Acordada la decisión de acoger la demanda subsidiaria de terminación de contrato de arrendamiento por vencimiento del plazo estipulado **con el voto en contra** del ministro señor Silva C. y del abogado integrante señor Munita L, quienes fueron de parecer de desestimar íntegramente la demanda, en razón de las argumentaciones desarrolladas en los fundamentos 4° a 15°, de las cuales se concluye que el contrato de arrendamiento invocado por la actora no evidencia que las partes hayan tenido la real intención de convenir la tenencia remunerada del inmueble de autos.

Regístrese y devuélvase con sus agregados.

Redacción a cargo del ministro señor Silva C.

N° 112.504-2020.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema, por los Ministros Sra. Rosa María Maggi D., Sra. Andrea Muñoz S., Sr. Mauricio Silva C., Sra. María Angélica Repetto G. y Abogado Integrante Sr. Diego Munita L.

No firman la Ministra Sra. Maggi y el Abogado Integrante Sr. Munita, no obstante haber concurrido ambos a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por haber cesado en sus funciones la primera y ausente el segundo.





MXRFBCSECL

null

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

