

**CORTE DE APELACIONES, ROL N° 9725-2019**

---

Santiago, veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos:

Se reproduce la sentencia de primera instancia, con excepción de la letra d) del fundamento Séptimo y de los motivos Octavo a Duodécimo, todo lo cual se elimina.

Y teniendo en su lugar presente:

Primero: Que no existe controversia en autos respecto de la existencia del contrato de arrendamiento que ligó a las partes, de 5 de abril de 2017, y que en la cláusula Segunda de éste se previó que su duración sería de un año a contar de esa fecha. Lo anterior sitúa a esta convención, en cuanto a las reglas aplicables para su desahucio y la restitución del inmueble arrendado, en la hipótesis del artículo 4° de la Ley N° 18.101.

De acuerdo al inciso segundo de este precepto, en los contratos de plazo fijo que no exceda de un año el arrendatario podrá restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución y sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe.

Segundo: Que el señalado contrato previó en la misma cláusula Segunda que el plazo de un año de duración que se acuerda se renovará en forma tácita, automática y sucesivamente en las mismas condiciones pactadas,

si ninguna de las partes manifiesta a la otra su voluntad de poner término al arrendamiento a través de un aviso, que se deberá notificar mediante carta certificada al domicilio consignado en la comparecencia del contrato con a lo menos sesenta días de anticipación a la fecha de vencimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas.

Ahora bien, es un hecho de la causa que el arrendatario restituyó la propiedad al arrendador 18 de diciembre de 2017 y la prueba rendida por el demandado, en especial la mencionada en el N° 1 del motivo Sexto del fallo que se revisa, valorada de acuerdo a las reglas de la sana crítica conforme lo autoriza el N° 7 del artículo 8° de la citada Ley N° 18,101, permite concluir que, sin perjuicio de lo estipulado por las partes contratantes en la cláusula transcrita en el párrafo que precede, arrendador y arrendatario acordaron ponerle término a la convención precisamente el 18 de diciembre de 2108.

Tercero: Que, en efecto, los mensajes de texto transcritos y acompañados por la demandada Mónica Hernández Gutiérrez en la audiencia de contestación, conciliación y prueba de 21 de noviembre de 2018, no objetados por el actor, dan cuenta que este último consintió en que el arrendatario abandonara la propiedad, escribiéndole posteriormente incluso que habían quedado en el inmueble ciertas especies. Es efectivo, como se dijo, que las partes acordaron en el contrato de 5 de abril de 2017 una forma distinta de poner término a la convención, pero nada obsta, en virtud del principio de autonomía de la voluntad y sobre la base de la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, a que las mismas partes decidan con posterioridad una manera diversa de finalizar su vínculo contractual.

En tanto aparezca consentimiento en esa nueva fórmula, esto es, el acuerdo de voluntades entre quienes celebraron la convención, esa aplicación práctica del contrato debe primar por sobre la literalidad, conforme a la regla de interpretación de los contratos que se prevé en el inciso final del artículo 1564 del Código Civil.

La Corte no desconoce que la misma cláusula Segunda, en su parte final, prevé que en caso que el arrendatario quisiera poner término al arriendo antes del plazo convenido, restituyendo al efecto la propiedad, deberá cancelar (sic) la renta del período faltante para la terminación del contrato de arrendamiento, pero tal disposición no puede tener aplicación en el caso de la especie en virtud de lo que dispone el artículo 19 de la Ley N° 18.101, que declara irrenunciables los derechos que esa ley confiere a los arrendatarios.

Como se expuso en el fundamento Primero de esta sentencia, el inciso segundo del artículo 4° de la ley confiere al arrendatario el derecho de restituir el inmueble antes de expirar el plazo de restitución si el contrato es de plazo fijo que no exceda de un año y agrega la norma que en ese evento sólo estará obligado a pagar la renta de arrendamiento hasta el día en que aquélla se efectúe, es decir, le confiere también el derecho a pagar el canon de arriendo sólo hasta esa oportunidad y ese derecho, con arreglo al artículo 19, es irrenunciable.

Cuarto: Que en razón de todo lo dicho y por no haberse demostrado la existencia de la obligación cuya solución se perseguía en la demanda, ésta debe ser necesariamente desestimada.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en las normas legales citadas y en los artículos 186 y siguientes del Código de

Procedimiento Civil, se revoca la sentencia de quince de mayo de dos mil diecinueve, dictada por el Décimo Quinto Juzgado Civil de Santiago en la causa Rol N° 22.316-2018, en cuanto por sus decisiones I), II) y III) acoge parcialmente la demanda, y se declara en su lugar que la referida demanda queda íntegramente desestimada, sin costas, por estimarse que el actor litigó con fundamento plausible.

Se confirma, en lo demás apelado, el aludido fallo.

Regístrese y comuníquese lo resuelto al tribunal a quo.

Redacción del Ministro señor Balmaceda.  
No firma el Fiscal Judicial señor Norambuena, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por ausencia.

Rol N° 9725-2019

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Jaime Balmaceda E. y Abogado Integrante Rodrigo Asenjo Z. Santiago, veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.

En Santiago, a veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.