

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Talcahuano
CAUSA ROL : C-3243-2015
CARATULADO : CORPORACION TEMPLO
EVANGELICOMISIONERO / NAVARRO

Talcahuano, uno de Junio de dos mil veintidós.

VISTO:

A folio 1, comparece el abogado [REDACTED], domiciliado en calle [REDACTED], [REDACTED] comuna de Concepción, en representación de la CORPORACIÓN TEMPLO EVANGELICO MISIONERO, D.S. N°247 de fecha 30 de agosto de 1979, con domicilio principal en Campo Marte N°557, Angol, quien deduce demanda de Terminación de Contrato de Comodato por Incumplimiento de Obligaciones, en Procedimiento Sumario, en contra de don [REDACTED], profesor, cédula nacional de identidad número [REDACTED], y don [REDACTED], pastor evangélico, marino mercante, cédula nacional de identidad número [REDACTED], ambos domiciliados en calle [REDACTED], Talcahuano.

Fundamenta su acción en cuanto a los hechos, indicando que en virtud de escritura pública de fecha 16 de agosto de 2006, otorgada ante el Notario Público don [REDACTED], su representada entregó en comodato la propiedad ubicada en calle [REDACTED] compuesto por la fusión del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]”, ubicados en el sector denominado [REDACTED] [REDACTED]”, que queda en el camino a [REDACTED], comuna de Talcahuano, Octava Región.

Añade que dicho contrato tendría la vigencia de 50 años a contar del 16 de agosto del año 2006, renovables por igual período, en común acuerdo por las partes. Agrega que la cláusula quinta del citado contrato, señala que los comodatarios construirán en terreno de la propiedad, un Liceo Técnico Profesional con la finalidad de elevar el nivel de cultura y educacional de los habitantes del sector poniente de la comuna de Talcahuano, y hasta la fecha los comodatarios no han dado cumplimiento a la principal obligación que le impone el contrato, consistente en la construcción del Liceo Técnico Profesional.

En cuanto al derecho cita los artículo 1498, 2178, 2180 N°3 del Código Civil. Afirma que la cláusula séptima del contrato de comodato, de fecha 16 de agosto del año 2006, cuya resolución se demanda, señala: “*El incumplimiento por alguna de las partes de cualquiera de sus obligaciones que impone el presente contrato, dará derecho al*



contratante diligente para exigir judicialmente su cabal cumplimiento o para ponerle término de inmediato, con indemnización de perjuicios”.

Arguye que queda clara la intención de los contratantes con esta cláusula, es decir, que si para los comodatarios resultaba imposible realizar la construcción de un Liceo Técnico Profesional, por la magnitud de la inversión, entonces el contrato debería terminar, y todo ello con indemnización de perjuicios. Cita jurisprudencia al respecto.

Pide, previas citas legales, tener interpuesta la demanda de terminación anticipada del contrato de comodato, por no dar cumplimiento a la principal obligación de construir un Liceo Técnico Profesional, en juicio sumario, en contra de don [REDACTED], y don [REDACTED], y en definitiva declarar; a) Que los demandados han incumplido gravemente el contrato de comodato; b) Que se da por terminado el contrato de comodato que liga a las partes de este juicio; c) Que los demandados deberán restituir el inmueble a la demandante dentro de tercero día de ejecutoriada que sea la sentencia definitiva dando lugar a la demanda; d) Que los demandados deberán soportar las costas de la causa.

A folio 4, se dio curso a la demanda y se citó a la audiencia de rigor.

A folio 31, consta notificación de la demanda, practicada al demandado [REDACTED], de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. A folio 38, consta notificación practicada en forma personal al demandado [REDACTED]

A folio 44, se llevó a cabo la audiencia de contestación y conciliación, con la asistencia de ambas partes. El demandante ratificó la demanda en todas sus partes, con costas, y los demandados contestaron el mismo por medio de minuta escrita. Seguidamente se llevó a cabo el llamado a conciliación el que no prosperó.

A folio 44, como se dijo, comparecieron los demandados de autos, don [REDACTED] y don [REDACTED], ambos domiciliados en [REDACTED] Talcahuano, quienes contestan la demanda de autos solicitando su rechazo, al siguiente tenor:

En cuanto al comodato, indica que por escritura pública de fecha 16 de agosto de 2006, otorgada en la notaría de Talcahuano de don [REDACTED], la Corporación Templo Evangélico Misionero, les entregó en comodato una propiedad compuesta por la fusión de los lotes [REDACTED] ubicados en el sector denominado [REDACTED] comuna de Talcahuano, cuya superficie y deslindes aparecen en la cláusula primera de la escritura mencionado, el cual se trata de un sitio eriazoso que actualmente corresponde a la dirección [REDACTED] de Talcahuano.

Expone que se acordó que el comodato tendría una duración de 50 años renovables por acuerdo de las partes. En lo concerniente al uso del inmueble nada se estipuló en concreto, por lo que en la especie mantiene su aplicación el artículo 2177 del



Código Civil, según el cual, a falta de convención respecto de este punto, los comodatarios deben emplear la cosa en el uso ordinario de las de su clase. Se acordó, además, en la cláusula cuarta del contrato que todos los gastos de cuidado y conservación de la propiedad serían de exclusivo cargo de los comodatarios. Las únicas limitaciones impuestas son las que se expresan en la cláusula octava del contrato, en donde se les prohíbe a los comodatarios cualquier acto de enajenación del inmueble, salvo acuerdo entre las partes. En la cláusula quinta del contrato se estipuló una carga modal consistente en la construcción en el terreno dado en comodato de un “Liceo Técnico Profesional”, en beneficio de los habitantes del sector poniente de la comuna de Talcahuano, sin que se estipulara plazo para la terminación de la obra, “ni cláusula resolutoria” para el evento de no cumplirse con dicha obligación. En la cláusula séptima se acordó un pacto comisorio simple, para el evento de que hubiera incumplimiento por alguna de las partes, de cualquiera de las obligaciones que les impone el contrato de comodato, lo que en su caso da derecho al contratante diligente para exigir su cumplimiento o terminación, con indemnización de perjuicios. Hace presente que la carga modal acordada en la cláusula quinta, consistente en la construcción de un “Liceo Técnico Profesional”, no constituye una obligación recíproca de los comodatarios para con la entidad comodante.

En lo relativo a la cláusula modal, señala que si bien las reglas sobre el modo se encuentran contenidas en las obligaciones testamentarias, también son aplicables a las obligaciones convencionales, en virtud del artículo 1493 del Código Civil, particularmente a aquellas que surgen de actos gratuitos, como lo es esencialmente el comodato, según lo prevenido en el artículo 2174 del mismo Código. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1089 del Código Civil, concluye que el modo es una carga consistente en destinar un objeto a cierta finalidad. Ese objetivo puede beneficiar a quien impone el modo, a quien recibe el objeto o a un tercero, incluso a toda la comunidad, como en este caso, en que la cláusula modal contiene la carga de construir un “Liceo Técnico Profesional”, que beneficiaría a todos los habitantes del sector poniente de la comuna de Talcahuano.

Aclara que la obligación de construir un liceo es un elemento excepcional y extraño a la naturaleza del contrato del comodato, el que como se ha dicho, es esencialmente gratuito y, además, unilateral. Por lo tanto, dicha carga impuesta a quien recibe una liberalidad, por gravosa que sea, no asume el carácter esencial que tiene una contraprestación en un contrato bilateral, de manera que la eficacia del contrato de comodato no depende de la consecución de la carga. Por otra parte, el modo tampoco es una condición, de la que penda la existencia de los derechos que emanan del contrato de comodato. Así lo explicita el artículo 1089 del Código Civil, cuando señala que el modo “no suspende la adquisición de la cosa asignada”. En este caso, continúa, esa “cláusula resolutoria”, no existe, las partes no la han acordado en el contrato de comodato, y no se le debe confundir con el pacto comisorio estipulado en la cláusula séptima, que solo se



refiere al incumplimiento de las obligaciones generales del contrato y no como lo exige el artículo 1090 del Código Civil, específicamente al incumplimiento del modo y a la obligación de restitución de la cosa y los frutos en el evento de que ello suceda. Arguye que una cláusula como esa no existe en el contrato de comodato que han celebrado con la Corporación Templo Evangélico Misionero, por lo que no procede que se les demande la terminación del comodato por incumplimiento de la obligación modal acordada, consistente en construir un liceo en el terreno prestado.

Por otro lado, en cuanto al incumplimiento de la obligación modal, señala que el contrato de comodato no se estipuló un plazo dentro del cual debía cumplirse con la obligación modal, por lo tanto, los comodatarios no se encuentran en mora. Comenta que la Corporación Templo Evangélico Misionero, no solo no ha colaborado con la ejecución de la obra acordada, si no que más bien la ha obstaculizado. Indica que con el objeto de financiar en parte la construcción del “Liceo Técnico Profesional” en el terreno prestado, la parte comodante les autorizó para vender 2.000 metros cuadrados del terreno, de manera de poder destinar el precio que se obtuviera a la construcción de la obra. Así se acordó en la cláusula cuarta de un contrato de mandato suscrito por las partes en escritura pública de fecha 16 de julio de 2006, otorgada en la Notaría de Talcahuano de don [REDACTED], donde se dijo; *“Se establece que el valor del precio de la compraventa se destinará directamente por los mandatarios para la construcción de un Liceo Técnico Profesional, con la finalidad de elevar el nivel cultural y educacional de los habitantes del sector poniente de la ciudad de Talcahuano”*.

Sostiene que por Resolución N°3716 de 17 de agosto de 2009 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ordenó la expropiación parcial del terreno dado en comodato, la que abarcó precisamente la superficie de 2.000 metros cuadrados, para la construcción del acceso a Tumbes, recibiendo la Corporación Templo Evangélico Misionero la suma de \$13.873.999 por concepto de indemnización expropiatoria. Pero al contrario de destinar ese dinero a la construcción del Liceo Técnico Profesional, como era el espíritu del contrato de comodato, complementado por el contrato de mandato, lo destinó a otros fines, demostrando de esta forma un completo desapego a la consecución del fin acordado. Explica que la propia Corporación Templo Evangélico Misionero, dejó sin efecto la ejecución del mandato conferido a los comodatarios, ya que no es posible enajenar otros 2.000 metros cuadrados adicionales de terreno, puesto que con ello se haría físicamente imposible el cumplimiento de la cláusula modal acordada, por lo que les sorprende que la demandante aparezca demandando la terminación del contrato de comodato, atribuyéndoles el no haber dado cumplimiento a la construcción del liceo, en circunstancias de que fue dicha corporación la causante del incumplimiento y nadie puede aprovecharse de su propio dolo.

Manifiesta que con mucho esfuerzo han iniciado parte de las construcciones destinadas a la creación de un futuro establecimiento educacional. Además, a pesar de las innumerables exigencias legales que han surgido para la formación de



establecimientos educacionales, tras las últimas reformas legales en esa materia, los comodatarios han desplegado todos sus esfuerzos para cumplirlas, constituyendo incluso una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro llamada “Corporación Asicatec”, con el propósito de poder cumplir con la finalidad acordada, por lo tanto, no han podido cumplir con la obligación.

En *subsidio*, alega la prescripción de la cláusula resolutoria, en el evento de que se estime que la disposición séptima del contrato de comodato contiene una “cláusula resolutoria” para el caso de no cumplirse con la obligación modal, y que dicha obligación se hizo exigible desde la fecha de celebración del contrato, alega la prescripción extintiva de dicha cláusula, en los términos de los artículos 2514 y 2515 del Código Civil, por tratarse de una acción personal ordinaria, la que prescribe en el plazo de 5 años contados desde que la obligación se hace exigible. En este caso, señala, que ese plazo se debe contar desde el día 16 de agosto de 2006, fecha de la celebración del contrato de comodato, por lo que la referida cláusula resolutoria prescribió el 16 de agosto del año 2011, época en que aún no se había presentado la demanda.

Por último alega la misma prescripción, con los mismos fundamentos y plazos, en el evento de que se estime que la referida disposición séptima del contrato de comodato, contiene un pacto comisorio simple, el que también se encuentra extinguido.

Por tanto pidió, tener por contestada la demanda deducida en su contra por la Corporación Templo Evangélico Misionero, solicitando su rechazo, por no existir incumplimiento y tampoco cláusula resolutoria de la obligación modal, y en subsidio, declarar prescrita la cláusula resolutoria o el pacto comisorio, con expresa condenación en costas.

A folio 49, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos sobre los cuales ésta debía recaer, rindiéndose la que consta en autos.

A folio 123, se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a las tachas.

PRIMERO: Que, a folio 103 la parte demandada tachó a los siguientes testigos, por la causal del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil; [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], pues del mérito de sus respuestas ante las preguntas para la inhabilidad, los testigos reconocieron ser miembros de la Corporación Templo Evangélico Misionero, pudiendo representarla, declarando los tres primero testigos individualizados, ser responsables de velar por los intereses económicos y patrimoniales, lo que a juicio del demandado involucra un interés pecuniario, al tener un interés directo en recuperar el inmueble objeto de este litigio.

Evacuando el traslado conferido, la parte demandante solicitó el rechazo de la tacha, señalando que los testigos no defienden una causa propia, no es su patrimonio el



eventualmente afectado, sino el patrimonio de un tercero, de una corporación en la que él forma parte.

SEGUNDO: Que, para una adecuada resolución de la presente inhabilidad conviene citar la norma que la consagra, esto es, el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, que señala en lo pertinente “*No son hábiles para declarar como testigos: 6° Los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto*”. Al respecto, la jurisprudencia ha sido unánime en sentenciar que el interés exigido por el legislador tiene el carácter de pecuniario.

Por otra parte, es oportuno señalar que la institución de la tacha es excepcional, puesto que la regla general es que toda persona sea hábil para declarar en juicio, lo que lleva consigo una interpretación restrictiva del instituto.

TERCERO: Que, el tribunal acogerá la tacha deducida por el demandado basada en el N°6 del artículo 357 del mismo Código, respecto de los siguientes testigos; [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], por cuanto de las declaraciones esgrimidas por los deponentes, manifiestan tener un interés pecuniario o económico en los resultados del juicio, por lo que a juicio de esta sentenciadora carecen de imparcialidad para deponer, motivo por el cual la tacha deberá ser acogida y desestimada sus declaraciones.

CUARTO: Que, como se dijo anteriormente, para que proceda la tacha establecida en el numeral 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, es necesaria la existencia de un interés pecuniario en los resultados del juicio, circunstancia que no se desprende en forma alguna de las declaraciones del testigo [REDACTED] [REDACTED] y por este solo hecho la tacha deberá ser rechazada.

En cuanto al fondo.

QUINTO: Que, a folio 1 comparece el abogado Raúl Sepúlveda Olivares, en representación de la CORPORACIÓN TEMPLO EVANGELICO MISIONERO, D.S. N°247 de fecha 30 de agosto de 1979, y deduce Demanda de Terminación de Contrato de Comodato por Incumplimiento de Obligaciones en Procedimiento Sumario, en contra de don [REDACTED], y don [REDACTED] [REDACTED], todos perfectamente individualizados en autos, fundamentado en las consideraciones de hecho y de derecho referidas en lo expositivo del presente fallo las que se tiene por reproducidas.

SEXTO: Que, a folio 44 comparecieron los demandados [REDACTED] [REDACTED] y [REDACTED], a la audiencia de estilo, quienes solicitaron el rechazo del libelo, con costas, según lo resumido en la parte expositiva de esta sentencia.

SÉPTIMO: Que, en orden a acreditar los fundamentos fácticos de la acción deducida, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

- I. Documental:



c) Set de fotografías protocolizadas ante el Notario Público de Talcahuano, don [REDACTED], con fecha 05 de marzo de 2020, que muestran la construcción de un edificio de la Corporación Asicatec.

d) Copia de plano protocolizado ante el Notario Público de Talcahuano, don [REDACTED], que muestra el proyecto de arquitectura, de fecha 18 de enero de 2020, firmado por el Ingeniero [REDACTED], cédula nacional de identidad número [REDACTED]

e) Copia de una parte del expediente de expropiación rol N° 79-2009, del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano, en donde consta que el terreno ubicado en calle [REDACTED], comuna de Talcahuano, Rol de Avalúo N°1480-2, sufrió una expropiación de 1796,31 metros cuadrados, fijándose la indemnización expropiatoria en la suma \$13.878.999, los que fueron girados a nombre del Templo Evangélico Misionero, y retirados a través de su mandatario judicial.

f) Certificado emitido por el Departamento de Organizaciones Comunitarias de la I. Municipalidad de Talcahuano, a través del Ministro de Fe, don [REDACTED], de fecha 15 de mayo de 2018, donde consta el Acta de Constitución de la Organización No Gubernamental Corporación Asicatec. En dicho documento se señala que la Corporación se constituyó el día 09 de mayo de 2018, en el domicilio ubicado en calle [REDACTED], Talcahuano.

g) Certificado de Directorio de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro de la Corporación Asicatec, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, el 03 de julio de 2018.

h) Certificado de Vigencia de Persona Jurídica Sin Fines de Lucro de la Corporación Asicatec, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, el 03 de julio de 2018, en donde se señala que se encuentra vigente.

i) Documento denominado Organización No Gubernamental: Corporación Asicatec, destinado a dar a conocer la existencia de la Corporación, donde se señala la misión y la visión de la institución.

II. Testimonial:

A folio 107, consistente en las declaraciones de los siguientes testigos, quienes previamente juramentados deponen al tenor de los puntos de prueba fijados en la interlocutoria de folio 49.

[REDACTED]: Al punto uno: Señala que conoce a los demandados, ya que son sus vecinos. Afirma que en un tiempo se hicieron capacitaciones, ya que asistió antes de la pandemia, fecha exacta no recuerda. Agrega que cuando estuvo hicieron una capacitación de 20 horas de electricidad domiciliaria, la cual no terminó ya que entró a trabajar. Supo que después estaban haciendo capacitaciones de soldadura. Lo anterior lo sabe, ya que don [REDACTED] lo invitó a ir. Repreguntado acerca en qué lugar recibió la capacitación, respondió que fue en la calle [REDACTED], Corporación llamada Asicatec, Talcahuano, en los Cerros, subida El



Pescador. Repreguntado acerca de si en ese lugar habían construcciones o edificaciones, responde que sí, que tenían salas de clases y taller de las clases, para las clases teóricas y prácticas. Luego se le exhibe al testigo, las fotografías rolantes a folio 66, y se le consulta si el lugar que aparece en ellas corresponde a las instalaciones donde recibió capacitación, respondiendo que si corresponde.

██████████: Al punto uno: Declara que conoce a don ██████████ hace 4 años, cuando llegó a Chile. Recibió cursos de soldadura, en calle ██████████, camino Pescador hacia arriba, dirección Tumbes. Añade que desde febrero del año 2018 recibió cursos de soldadura, los días sábados, por 20 horas, ya que se encontraba trabajando. Repreguntado acerca del lugar en que recibió la capacitación, responde que fue en ██████████. Repreguntado sobre si en ese lugar había construcciones o edificaciones, responde que si había construcciones, había salas de clases y talleres. Luego se le exhibe al testigo, las fotografías rolantes a folio 66, y se le consulta si el lugar que aparece en ellas corresponde a las instalaciones donde recibió capacitación, respondiendo que si corresponde.

III. Confesional:

A folio 113 y 114 consta la comparecencia de los demandados a absolver posiciones al tenor del pliego acompañado a folio 98, quienes reconocieron la existencia del contrato de comodato, cuyo objetivo era la construcción de un Liceo Técnico Profesional, y negaron el incumplimiento de la referida obligación modal.

NOVENO: Que, en primer término cabe señalar que según el artículo 2174 del Código Civil, el comodato o préstamo de uso, es aquel contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella y con cargo a restituir la misma especie después de terminado el uso.

Por su parte, el Código Civil no reglamentó las obligaciones modales, limitándose en el artículo 1493 a hacerles aplicables las disposiciones sobre asignaciones modales, esto es, los artículos 1089 a 1096 del Código Civil (Párrafo 4° del Título 4° del Libro 3°). Si bien el artículo 1089 no da una definición del modo, describe su forma más frecuente: *“si se asigna algo a una persona para que lo tenga por suyo, con la obligación de aplicarlo a un fin especial, como el de hacer ciertas obras o sujetarse a ciertas cargas, esta aplicación es un modo y no una condición suspensiva. El modo, por consiguiente, no suspende la adquisición de la cosa asignada”*.

De esta forma, careciendo de definición legal, la doctrina y jurisprudencia han descrito el modo como toda carga, gravamen u obligación impuesta a una persona favorecida por testamento, donación o convención. De tal forma, por su naturaleza, el modo constituye la razón o causa inherente a la obligación de que se trate, y consiste en un acto personal del deudor, inclusive en parte y que debe seguir o puede seguir a la prestación, en lo que difiere esencialmente de la condición.

Que de la misma manera el modo puede ser establecido: en favor del contratante, o en favor de un tercera persona, o en favor del mismo que debe ejecutarlo; y puede ser



establecido en beneficio exclusivamente de alguno de ellos o conjuntamente de dos de ellos o de todos (*L.C.S., Explicaciones de Derecho Civil Chile y Comparado, Volumen V, De las Obligaciones, Editorial Jurídica de Chile, 1979, pág. 259*).

Que en cuanto a la forma de cumplir el modo, este se realizará de conformidad al artículo 1094 del Código Civil, esto es de la manera que las partes lo hayan estipulado; a falta de convención en cuanto al tiempo o la forma especial en que ha de cumplirse el modo, podrá el juez determinarlos, consultando en lo posible la voluntad de las partes.

DÉCIMO: Que, de las presentaciones de las partes se tiene por no controvertida la existencia del contrato de comodato que les liga, así como las estipulaciones convenidas, centrándose la controversia en determinar si los demandados, [REDACTED] y [REDACTED], dieron cumplimiento a las obligaciones convenidas en el contrato sub lite, en especial de la obligación modal, en relación al destino del inmueble, así como si se configura la causal de terminación.

DÉCIMO PRIMERO: Que, de la prueba documental aportada por las partes, en especial de la escritura pública de contrato de comodato, es posible observar que este contrato fue celebrado con fecha 16 de agosto de 2006, entre don [REDACTED] como representante de la Corporación Templo Evangélico Misionero, y don [REDACTED] y [REDACTED], en su calidad de comodante y comodatarios respectivamente.

Que por su parte, la Corporación Templo Evangélico Misionero, entregó en comodato la propiedad emplazada en calle [REDACTED], compuesto por la fusión del Lote [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] que queda en el camino a Tumbes, comuna de Talcahuano, Octava Región, estipulándose la siguientes cláusulas; “*CUARTO: Todos los gastos de cuidado y conservación de la propiedad, así como los gastos de luz, agua, derechos de aseo, impuesto y demás tributos serán de exclusivo cargo de los comodatarios. QUINTO: Los comodatarios construirán en terreno de la propiedad un Liceo Técnico Profesional con la finalidad de elevar el nivel de cultura y educacional de los habitantes del sector poniente de la comuna de Talcahuano. SEXTO: El presente contrato tendrá una vigencia de cincuenta años, contando desde su firma por las partes, renovables por igual periodo, en común acuerdo por las partes. SEPTIMO: El incumplimiento por alguna de las partes de cualquiera de sus obligaciones que impone el presente contrato, dará derecho al contratante diligente para exigir judicialmente su cabal cumplimiento o para ponerle término de inmediato, con indemnización de perjuicios.*”

DÉCIMO SEGUNDO: Que, si bien las partes acordaron que el préstamo de uso reconozca una finalidad, esto es la construcción de un Liceo Técnico Profesional, del análisis de tales cláusulas no es posible advertir que la exigencia modal antes señalada tenga como límite un determinado tiempo, como pretende ahora el actor, puesto que la



única exigencia para los comodatario es la construcción en el inmueble de un Liceo Técnico Profesional, no siendo por ende lícito al comodante agregar nuevos requisitos de los que se tuvieron en vista por las partes al momento de perfeccionarse el contrato, lo que responde al principio inserto en el artículo 1545 del Código Civil, más aún, habiéndose establecido la vigencia del contrato de comodato de marras por el plazo de 50 años desde la celebración del mismo, esto es hasta el año 2056. El cual si bien pareciera mucho tiempo para un préstamo de uso, ha de apreciarse en relación a la actividad que motivó el mismo, precisamente de tipo complejo y con proyección en el tiempo, y que ha de haber motivado la manifestación de voluntad de ambas partes, debiendo ajustarse a las obligaciones de los comodatarios respecto a la naturaleza de lo acordado.

DÉCIMO TERCERO: Que sin perjuicio de lo referido, conviene asentar que de la prueba aportada por la parte demandada, especialmente de los documentos singularizados en la letras f), g), y h) del considerando octavo, es posible tener por acreditado la existencia de una Organización No Gubernamental, denominada Corporación Asicatec, constituida el 09 de mayo de 2018, presidida por don [REDACTED] [REDACTED] cuyo domicilio corresponde a calle [REDACTED] [REDACTED] Talcahuano, lugar donde dicha organización realiza actividades de capacitación para los vecinos del sector.

Lo anterior se ve reforzado con la restante documentación acompañada por la demandada, en especial con las fotografías, y la certificación del Ministro de Fomento rolante a folio 112, las que evidencian claramente el funcionamiento de un establecimiento educacional en la propiedad reclamada, así como con la testimonial de la demandada, en que los deponentes se encuentran contestes en que en el inmueble sub lite, existen construcciones, como salas de clases y talleres, en donde se imparten diversas capacitaciones.

DÉCIMO CUARTO: Que por lo tanto, este tribunal se ha formado la convicción de que la demandada se encuentra cumpliendo paulatinamente con las obligaciones impuestas en el contrato, las que de ninguna manera quedaron sujetas a un plazo.

DÉCIMO QUINTO: Que conforme se viene razonando, la acción no podrá prosperar, desestimándose por ende la demanda de terminación de contrato de comodato, por no cumplirse los requisitos legales para su procedencia, esto es, no haberse acreditado el incumplimiento reclamado por el actor.

DÉCIMO SEXTO: Que las restantes alegaciones y probanzas en nada alteran lo razonado precedentemente.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 1438, 1545 y siguientes, 1698 y 2174 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, 254, 342, 356, 385 y siguientes del Código de Procedimiento Civil se declara:

En cuanto a las tachas:



I.- Que, se acoge la tacha deducida en contra de los testigos de la parte demandante; [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED]
[REDACTED]

II.- Que, se rechaza la tacha deducida en contra del testigo de la parte demandante; [REDACTED]

En cuanto al fondo:

III.- Que, se rechaza la demanda de terminación de contrato de comodato, interpuesta en lo principal de folio 1, en todas sus partes.

IV.- Que la parte demandada ha resultado totalmente vencida, por lo que será condenada en costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad archívese.

Rol C-3243-2015.

Dictada por doña ANTONELLA FARFARELLO GALLETTI, Jueza Titular del Segundo Juzgado Civil de Talcahuano.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Talcahuano, uno de Junio de dos mil veintidós





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 03 de abril de 2022, 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>

Antonella Franchesca Farfarello Galletti
Fecha: 01/06/2022 16:44:55

Cecilia Irene Guerrero Barra
Fecha: 01/06/2022 17:05:08