San Miguel, veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro.

**Vistos y teniendo presente:**

**PRIMERO:** Que, mediante sentencia definitiva de fecha 27 de febrero de 2024, se acogió la demanda de termino de contrato de arriendo por incumplimiento de contrato interpuesta por don [redacted] en contra de don [redacted], ordenando además la restitución de la propiedad ubicada en calle [redacted], comuna de Buin, así como el pago de las rentas insolutas correspondientes al periodo que media entre el mes de mayo de 2019 y mayo de 2023, incluyendo asimismo las rentas que se devengaron durante la tramitación del juicio hasta la entrega efectiva del inmueble, debidamente reajustadas y con intereses.

**SEGUNDO:** Que se ha deducido por el demandado don [redacted], recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de primera instancia a fin de que esta Corte revoque el referido fallo y declare el rechazo de la demanda de autos en todas sus partes.

Funda su recurso en la circunstancia de que el inmueble objeto del litigio se encuentra arrendado desde el 31 de marzo de 2015 a doña [redacted], hecho por el cual el contrato de arrendamiento suscrito entre [redacted] con fecha 5 de febrero de 2014 ya no se encontraría vigente.

**TERCERO:** Que, a Folio 9, se acompañó por la recurrente copia de Contrato de Arrendamiento suscrito entre [redacted] como arrendador y [redacted] como arrendataria, respecto a la propiedad ubicada en calle [redacted], comuna de Buin. Dicho contrato se encuentra autorizado con la leyenda “Firmaron ante mi.-“ por el Notario Publico de Buin, don Pedro Álvarez Lorca, con fecha 31 de marzo de 2015.

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XQWGXPXWQFX

**CUARTO:** Que, según puede cotejarse a simple vista, el contrato recién señalado coincide ostensiblemente con el contrato de arrendamiento acompañado por el demandante en la demanda de autos, siendo así coincidente en objeto, renta, plazo, la persona del fiador y codeudor solidario, variando solo mínimamente en redacción y respecto de las fechas y persona del arrendatario.

**QUINTO:** Que según han reconocido tanto el demandante como el demandado don [redacted]en sus respectivas presentaciones a lo largo de este juicio, la intención de las partes al suscribir el nuevo contrato de arrendamiento fue el de sustituir la figura del arrendatario original, don [redacted] por la de doña [redacted].

**SEXTO:** Que si bien es cierto que las circunstancias recién descritas podrían constituir eventualmente una manifestación tácita del animo de novar el contrato de arrendamiento original por un cambio de deudor, no es posible desatender el tenor literal del articulo 1635 del Código Civil, en cuanto dispone que: "*La sustitución de un nuevo deudor a otro no produce novaciÃ³n, si el acreedor no expresa su voluntad de dar por libre al primitivo deudor.* (…)", de modo que atendido la norma señalada no podríamos considerar que se ha extinto el vinculo contractual original entre el demandante y el recurrente.

**SEPTIMO:** Que, a pesar de lo expuesto, conviene tener a la vista el articulo 1922 del Código Civil, en cuanto señala que, de haberse arrendado una misma cosa separadamente a dos personas, será preferido aquel a quien se haya entregado la cosa, de modo tal que en el caso en cuestión, nos encontraríamos en la situación de que la actual arrendataria del inmueble objeto de esta controversia seria doña [redacted] y no don [redacted], lo cual se desprende de las

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XQWGXPXWQFX

circunstancias ya descritas, así como del hecho de que quien ha estado efectuando los últimos desembolsos por concepto de arrendamiento ha sido precisamente la señora [redacted]

Por tanto, en virtud de lo expuesto y visto además lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca**, en lo apelado, la sentencia dictada por el Primer Juzgado de Letras de Buin, de fecha 27 de febrero pasado, y **se declara** que se rechaza la demanda de terminación de contrato de arrendamiento interpuesto por [redacted] en contra de [redacted]

Regístrese y devuélvase.

Redacción del abogado integrante Francisco Cruz Fuenzalida.

**Rol Ingreso Corte Nº 773-2024 Civil.**

Pronunciada por la Segunda Sala de la Corte de Apelaciones de San Miguel, integrada por las ministros señora Liliana Mera Muñoz, señora Alondra Castro Jiménez y el abogado integrante señor Francisco Cruz Fuenzalida.

**Liliana Deyanira Mera Muñoz**
Ministro
Corte de Apelaciones
Veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro
14:31 UTC-4

**Alondra Valentina Castro Jiménez**
Ministro(S)
Corte de Apelaciones
Veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro
14:43 UTC-4

**Francisco José Cruz Fuenzalida**
Abogado
Corte de Apelaciones
Veintitrés de agosto de dos mil veinticuatro
14:40 UTC-4

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl

Código: XQWGXPXWQFX

Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de San Miguel integrada por Ministra Liliana Mera M., Ministro Suplente Alondra Valentina Castro J. y Abogado Integrante Francisco Jose Cruz F. San Miguel, veintitres de agosto de dos mil veinticuatro.

En San Miguel, a veintitres de agosto de dos mil veinticuatro, 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

Código: XQWGXPXWQFX