

Santiago, cuatro de diciembre de dos mil veinticinco.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

Vistos:

Se reproduce el fallo en alzada, salvo sus fundamentos sexto a décimo noveno que se eliminan y se reiteran los motivos segundos, cuarto a séptimo del fallo de casación que antecede.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1° Que la cuestión a resolver recae en determinar si las partes suscribieron un contrato de arrendamiento, y si la arrendataria dio cumplimiento al pago íntegro de las rentas reajustadas conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor cada año según reza la convención.

2° Que ponderada la documental agregada a folio 9 en segunda instancia conforme a las reglas de la sana crítica se tiene por acreditado que, don [REDACTED] celebraron con fecha 31 de marzo de 2015 un contrato de arrendamiento por el cual el actor dio en arriendo el inmueble ubicado en Arturo Prat N°61, Local 65, de la Comuna de Buin, por una renta mensual de \$350.000, pagaderos los primeros 5 días de cada mes, la que se reajustaría cada año en la misma proporción de variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor.

3° Que conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil la demandada debía acreditar el cumplimiento de su obligación de pago íntegro de las rentas, lo que no hizo y sumado a que del mérito de los comprobantes de pago de las rentas de los meses de marzo, abril y mayo de 2023 por la suma de \$383.000, fluye que solo considera el reajuste del período de mayo de 2018 a abril de 2019 y no el experimentado durante mayo de 2019 a abril de 2023, permite concluir que la demandada adeuda la suma de \$1.730.100, por concepto de reajustes no aplicados a las rentas devengadas en dicho periodo, lo que llevará a acoger la demanda en esta parte, condenando a la demandada al pago de la suma peticionada.

4° Que, en cuanto a la solicitud de condena de pago de los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas y telecomunicaciones, no habiéndose precisado los montos de la deuda ni reservados para una etapa posterior, no se hará lugar a esta pretensión.

5° Que, respecto de [REDACTED] la acción no podrá prosperar, por carecer de legitimación pasiva, ya que conforme quedo establecido en el motivo segundo precedente el actor suscribió un nuevo contrato de arrendamiento con la demandada [REDACTED]



6° Que, se omitirá pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio por haber sido acogida la acción principal.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia de veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, dictada por el Primer Juzgado de Letras de Buin en la causa rol C-873-2023, y en su lugar, se decide que **se acoge** la demanda de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento interpuesta por don [REDACTED] en contra de doña [REDACTED] y se ordena la restitución de la propiedad ubicada en calle [REDACTED] comuna de Buin, en el plazo de 10 días desde que la sentencia quede firme, y se condena al pago de la suma de \$1.730.100 correspondiente a los reajustes conforme a la variación del Índice de Precios al Consumidor de las rentas devengadas en los meses de mayo de 2019 a abril de 2023 y al pago de las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta la entrega efectiva del inmueble, cantidad a la que deberán aplicarse los reajustes e intereses de conformidad con lo previsto en el artículo 21 de la Ley N°18.101 y se condena en costas a la demandada, y se rechaza la demanda respecto de don [REDACTED] y se omite pronunciamiento respecto a la demanda subsidiaria.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del Ministro señor Arturo Prado P.

Rol N° 49.567-2024

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P. señora María Cristina Gajardo H., señora María Soledad Melo L. y los Abogados integrantes señor Raúl Patricio Fuentes M. y señor Eduardo Gandulfo R.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma la Ministra señora Melo, por estar con feriado legal.





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

