

Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

**VISTO:**

En los autos seguidos en el procedimiento sobre término de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, tramitados ante el Segundo Juzgado Civil de Temuco, rol C-4096-2020, caratulados "Soc. agrícola, ganadera y forestal inversiones hermanos Podlech Ltda. con Frindt S.A.", por sentencia de veintiséis de octubre de dos mil veintidós se acogió la demanda principal de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, sólo en cuanto se declaró terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el 26 de febrero de 2020 y se condenó a la demandada principal a pagar a la demandante la suma de 169,14 Unidades de Fomento (UF), monto correspondiente a las rentas de los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, más una multa de 0,5 UF por día de atraso hasta el pago efectivo, como además a pagar la renta hasta la restitución efectiva del inmueble, a razón de 28,19 UF y a restituir el inmueble a más tardar dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, todo ello bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública, y se rechazó la demanda reconventional de restitución de garantía.

La demandada apeló de dicho fallo y una Sala de la Corte de Apelaciones de Temuco, por sentencia de dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, confirmó la decisión.

Contra esta última sentencia recurre la parte demandada de casación en el fondo.

Se trajeron los autos en relación.

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que a fin de justificar la decisión que más adelante se adoptará por esta Corte, resulta pertinente considerar las siguientes circunstancias y actuaciones verificadas en el proceso:

1. Sociedad Agrícola, Ganadera, Forestal y de Inversiones Hermanos Podlech y Compañía Limitada, interpuso demanda de término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de Frindt S.A.

Fundamentó su acción en que con fecha 26 de febrero de 2020, suscribió con la demandada un contrato de arriendo sobre la propiedad ubicada en calle Bernardo O´Higgins N° 1274 de la comuna de Lautaro, consistente en un retazo e instalaciones del inmueble consistente en la Mitad Sur del sitio número siete de la manzana número trece de la ciudad de Lautaro, por la renta mensual de 28,19 Unidades de Fomento, que comenzaría a regir el 1° de febrero de 2020 y tendría una duración de cinco años, renovables de común acuerdo.



Señaló que en la cláusula Séptima de la referida convención se estableció que podría ponerse fin al arrendamiento de manera anticipada, “(...) en caso de cumplirse la condición consistente en el hecho de terminar el arrendamiento que Frindt S.A. mantiene o mantendrá vigente sobre un retazo del Sitio Tres de la manzana número trece del plano de la ciudad de Lautaro, por causa no imputable (...)”.

Afirmó que los demandados no han pagado las rentas de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020, debiendo en consecuencia la suma total de 169,14 UF por concepto de rentas de arrendamiento, más una multa de 0,5 UF por día de atraso hasta el pago efectivo, alegando el cumplimiento de la condición resolutoria ordinaria, pactada en la cláusula séptima del contrato.

Indicó que por carta certificada de 22 de abril de 2020 suscrita por doña Jessika Marlen Frindt Kullmer, enviada a su representada, la arrendataria pretendió notificar el término del contrato de arrendamiento toda vez que, según su entendimiento, había acaecido el acontecimiento que las partes habían estipulado como fórmula de término anticipado del contrato, lo que es absolutamente falso, ya que la condición resolutoria establecida por las partes se encuentra pendiente o, al menos, fallida, encontrándose la demandada obligada no sólo a pagar lo adeudado a título de rentas de arrendamiento atrasadas, sino que además corresponde que pague la renta equivalente al tiempo que faltare para poder hacer cesar el arriendo, por lo que los demandados se encuentran obligados a pagar un total de 54 meses de renta a contar de septiembre de 2020 hasta febrero del año 2025 que, en total suman 1.522,26 UF, más una multa de 0,5 UF por día de atraso hasta el pago efectivo, más los que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución y el pago, o lo que el tribunal determine conforme el mérito de autos, más costas.

2.- La demandada contestó la demanda, solicitando su rechazo, y argumentó que efectivamente existe un contrato de arrendamiento entre las partes, pero estaba sujeto a un requisito esencial y determinante del cual pendía su completa ejecución, cual es, la existencia de un contrato de arrendamiento con la Sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada, vinculada familiarmente con los demandantes y sobre el Sitio Tres de la manzana número 13 del plano de Lautaro, que corresponde a un predio colindante al inmueble objeto de este juicio, y por ello nunca hubo entrega formal del bien, y que la contraria omite expresamente que la sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada es de familiares directos de los socios de



la demandante, constituyendo para estos efectos una única unidad económica y de intereses.

Arguye que el hecho de no verificarse dicho contrato de arrendamiento, facultaba a su representada para terminar anticipadamente la presente convención, y que dicha circunstancia puede extraerse además de la cláusula Decima Quinta, numeral tres, que dispone: “Tres. SOCIEDAD AGRICOLA, GANADERA, FORESTAL Y DE INVERSIONES HERMANOS PODLECH Y COMPAÑÍA LIMITADA autoriza a FRINDT S.A. a conectar o comunicar físicamente el terreno arrendado con el terreno de SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, consistente en un retazo de terreno dentro del Sitio Tres de la manzana número trece del plano de la ciudad de Lautaro, de una superficie de ochocientos cincuenta y seis coma setenta y ocho metros cuadrados. De esta forma se permite un segundo acceso al inmueble objeto de este arrendamiento.”

Agregó que, aun cuando no se verificó el elemento esencial y determinante del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, en relación a la existencia del contrato de arrendamiento con la Sociedad Agrícola Cautín Limitada, su representada en virtud de la buena fe contractual, pagó los primeros meses del contrato, hasta que llegó a ser cierto que el otro contrato de arrendamiento jamás nacería a la vida del derecho, y envió carta de fecha 22 de abril de 2020, por medio de la cual su representada puso en aviso a la demandante del término anticipado del contrato de arrendamiento.

Señaló que, la condición pactada por las partes en la cláusula séptima respecto del término anticipado es una condición expresa, resolutoria, positiva, posible y determinada que se encuentra cumplida, pues llegó a ser cierto que no se arrendó el predio de la Sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada.

3.- Que la demandada dedujo demanda reconvenzional en contra de la actora, por la suma de 28,19 UF. Sostuvo que habría entregado a la demandada reconvenzional la suma indicada, la que se encontraba obligada a restituir dentro del plazo de treinta días siguientes a la restitución de la propiedad arrendada, lo que a su juicio habría acaecido con fecha 13 de abril de 2020 cuando se habría producido la restitución ficta del inmueble, por lo que la demandada reconvenzional se encontraría en mora de restituir dicha suma de dinero.

4.- Que la demandada reconvenzional, solicitó el rechazo de la acción fundado en que no existe obligación de restituir la garantía, en tanto no sea restituido el inmueble arrendado lo que aún no aconteció.

5.- El tribunal de primera instancia acogió la acción y declaró terminado el contrato de arrendamiento, por no pago de las rentas, condenándose a la



demandada al pago de las rentas adeudadas, más intereses, multas y restitución del inmueble y rechazó la acción reconvencional de devolución de la garantía.

6.- En contra del mencionado fallo, ambas partes interpusieron un recurso de apelación, y una de las salas de la Corte de Apelaciones de Temuco, por sentencia de dieciocho de mayo de 2023, confirmó sin más la decisión.

**Segundo:** Que la sentencia recurrida, para acoger la acción, tuvo por establecido que el 26 de febrero de 2020, la demandante y demandada celebraron un contrato de arriendo sobre la propiedad ubicada en calle Bernardo O´Higgins N° 1274 de la comuna de Lautaro, pactándose una renta mensual de 28,19 UF y que ésta se pagaría por mes adelantado a más tardar el día cinco de cada mes por medio de transferencia bancaria, contrato que habría comenzado a regir el primero de febrero de 2020 y tendría una duración de cinco años.

Luego reflexiona que, del mérito de estos antecedentes no consta que se haya acompañado dicho contrato de arrendamiento, ni se allegó prueba alguna que dé cuenta de que este haya terminado, por lo que desestima la alegación formulada por la demandada principal al entender los sentenciadores que no consta que se haya cumplido con la condición establecida por las partes para que la demandada Frindt. S.A. pudiera poner término anticipado al contrato, y declaró que éste se encuentra vigente.

Enseguida razonó que de los antecedentes fluye que la propiedad fue efectivamente entregada a la arrendataria el 1 de febrero de 2020, no constando en autos que la restitución se haya producido formalmente, ya que solo aparecen correos electrónicos, los que rolan folio 16, en los que la demandada manifiesta la intención de efectuar la restitución, sin haberse acreditado en el proceso que esta se haya materializado, por lo que al no constar dicha restitución, ni haber rendido prueba alguna destinada a acreditar el pago de las rentas de arrendamiento, es que resuelve que la demandada debe ser condenada a pagar las rentas correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio y julio de 2020, por un total de 169,14 UF más una multa de 0,5 UF por día de atraso hasta el pago efectivo, como aquellas que se devenguen durante el trámite del juicio y hasta la restitución efectiva del inmueble, a razón de 28,19 Unidades de Fomento.

En cuanto a la acción reconvencional de devolución de garantía, estableció que la demandante reconvencional no ha logrado acreditar que la propiedad objeto del presente contrato de arrendamiento haya sido efectivamente entregada a la arrendadora, por lo que la obligación de restituir



la garantía no se ha tornado en exigible, y desestiman la demanda reconvenicional.

**Tercero:** Que, el *quid* de lo debatido dice relación con determinar si la intención de las partes fue que la celebración del contrato de arrendamiento entre la demandada y un tercero –la Sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada– constituía, como alega la demandada, una condición esencial para la vigencia del contrato de marras, y en el caso que no llegara a suscribirse, ésta quedaba facultada para ponerle término anticipado, por haberse cumplido la condición pactada en la cláusula séptima, interpretación a la luz del elemento lógico de las reglas de la sana crítica, que debió llevar a los jueces a rechazar la acción.

**Cuarto:** Que para los efectos de precisar la situación, en relación a la cuestión jurídica suscitada en el pleito en examen, cabe tener presente que las acciones deducidas en autos son, respecto al demandante principal las de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes el 26 de febrero de 2020 fundado en el hecho de no haberse pagado las rentas de los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto del año 2020; y las de declaración de pago de rentas adeudadas y de rentas equivalentes al tiempo que faltare para hacer cesar el arriendo. A su vez la demandada interpuso demanda reconvenicional de restitución de la garantía pactada en el contrato.

**Quinto:** Que en cuanto a la vigencia del contrato *sub lite*, el motivo noveno de la sentencia de primer grado explicó que mientras la demandante entiende que se encuentra vigente y solicita se declare su terminación, la demandada sostiene que la convención ya se encontraría terminada toda vez que con fecha 22 de abril de 2020 envió carta de aviso de término anticipado en virtud de lo convenido en su cláusula séptima. Dicha cláusula –dice la jueza *a quo*– le permitiría poner término anticipado al contrato sin costo alguno en caso de cumplirse la condición de terminarse el contrato que Frindt S.A. “mantiene o mantendrá” vigente sobre un retazo del sitio tres de la manzana número trece del plano respectivo con la Sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada.

Enseguida razonó en el mismo considerando recién aludido, desestimando la alegación formulada por la demandada principal al haber entendido que no consta que se haya cumplido con la condición establecida por las partes para que Frindt S.A. pudiera poner término anticipado al contrato. Funda lo anterior en que, del mérito de los antecedentes, se desprende que no se acompañó dicho contrato de arrendamiento a ser celebrado entre la Sociedad de Explotación Agrícola Cautín Limitada.



**Sexto:** Que, al respecto, se debe señalar que el estatuto legal que regula la materia de la presente causa, contenido en la Ley N° 18.101, señala en el numeral 7° de su artículo 8°, que “la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica”, lo que significa que la judicatura al aproximarse al examen fáctico que le compete, goza de autonomía para los efectos de realizar la ponderación de los medios de prueba aparejados al proceso, pero al momento de establecer sus conclusiones, no puede alejarse de los principios más elementales y básicos de la razón, que es el criterio al cual se hace referencia con la noción de “sana crítica”.

Pues bien, la labor de la judicatura en aquellos sistemas donde la valoración de la prueba se sujeta a tal concepto, exige una actividad intelectual acotado por los criterios de la racionalidad, que la doctrina, jurisprudencia y legislación ha reconducido a tres estadios complementarios, a saber, las reglas de la lógica, las máximas de experiencia, y los conocimientos científicamente afianzados, que se constituyen en guías y límites de la actividad intelectual que realiza al momento de fijar los hechos del proceso.

Como se puede advertir, tales regulaciones son intentos serios de proscribir la arbitrariedad en la actividad judicial relativa al establecimiento de los hechos, por medio de parámetros de racionalidad que permitan explicar legítimamente las conclusiones judiciales.

**Séptimo:** Que, en consonancia con lo antes razonado, y analizada bajo ese prisma la corrección de la actividad ponderatoria practicada por los jueces del fondo, esta Corte estima que tales elucidaciones fueron obtenidas en contraposición a dichos criterios.

Pues bien, el raciocinio desestimador de la pretensión de la recurrente se construye sobre una errada indagación del material probatorio, que, según se advierte, provocó confusión en el tribunal que lo condujo a violentar la ley reguladora de la prueba cuando asevera, por un lado, en el motivo noveno, párrafo primero, que la cláusula séptima del contrato de arrendamiento, de 26 de febrero de 2020, “le permitiría poner término anticipado al contrato sin costo alguno en caso de cumplirse la condición de terminarse el contrato que Frindt S.A. mantiene o mantendrá vigente sobre un retazo del sitio tres de la manzana número trece del plano de la ciudad de Lautaro”; y por otra, soslaya el numeral tres de la cláusula décimo quinta, del mismo instrumento, en virtud de la cual las partes acordaron que la demandante autoriza a la demandada “a conectar o comunicar físicamente el terreno arrendado con el terreno de SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, consistente en un retazo de terreno dentro del Sitio Tres de la manzana trece de la ciudad de Lautaro, de una superficie de ochocientos cincuenta y seis como setenta y ocho



metros cuadrados” y, luego de individualizar sus deslindes, agrega que: “De esta forma se permite un acceso al inmueble objeto de este contrato de arrendamiento”. Todo lo anterior, además, sin haber efectuado una ponderación de la prueba documental –especialmente los correos electrónicos de folio 14– ni la prueba confesional –de folio 43– que se refirió específicamente a este punto, en específico al vínculo de parentesco existente entre los socios de la demandante y las socias de SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, y acerca de la existencia de negociaciones y tratativas respecto a la celebración de un contrato de arrendamiento entre esta sociedad y la demandada principal Frindt. S.A. sobre el retazo de terreno dentro del Sitio Tres recién mencionado, colindante con el inmueble sub lite, antes y después de la celebración de la convención de marras del 26 de febrero de 2020, lo que además era de conocimiento de los actores, y que no llegó a concretarse, según se desprenden de manera palmaria de la comunicación entre las partes.

La motivación o fundamentación lógica en una sentencia, implica que ésta debe apoyarse en antecedentes no solo exactos si no que completos. De asentarse la decisión en una interpretación arbitraria de la fuente de convencimiento esto conduce a una falsa motivación, como ocurrió en este caso, al no haberse analizado armónicamente las cláusulas del contrato sub lite y su vinculación con otros medios de prueba allegados al proceso.

**Octavo:** Que al no haberse aplicado correctamente la normativa que regulaba y resolvía la controversia, los jueces del fondo han cometido error de derecho, infringiendo los principios de la lógica que conforman la noción de “reglas de la sana crítica”, en particular el de razón suficiente, el que conlleva que todo conocimiento debe estar suficientemente fundado, lo que en el ámbito judicial implica que la sentencia deba ser motivada. En la especie, los falladores no cumplieron ni con el análisis ni menos con la ponderación del material probatorio consistente en la prueba documental y confesional a la que se hizo referencia en el considerando anterior, elementos objetivos que bastaban para sostener que la existencia de un contrato de arrendamiento con un tercero, respecto de un inmueble que se comunicaría físicamente con la propiedad objeto de la convención celebrada entre las partes, era un requisito esencial para la vigencia de la convención sub lite.

En consecuencia, la sentencia impugnada incurrió en la infracción de la ley reguladora de la prueba contenida en el numeral 7° del artículo 8° de la Ley N° 18.101, en cuanto establece la manera de apreciar los antecedentes y probanzas en los juicios de arriendo de predios urbanos, provocando que fuese acogida una demanda que debió ser desestimada, lo cual hace que el fallo en comento incurra en un vicio de invalidez que obliga a este tribunal a ejercer la



facultad de invalidar de oficio la sentencia recurrida, conforme lo autoriza el inciso segundo del artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, por haberse dictado con infracción de ley con influencia substancial en lo dispositivo, como quedó claramente establecido en los razonamientos anteriores.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, a lo expuesto y lo normado en los artículos 766, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se invalida de oficio** la sentencia de la Corte de Apelaciones de Temuco, de dieciocho de mayo de dos mil veintitrés, la que se anula y reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista.

Téngase por no presentado el recurso de casación en el fondo deducido por la demandada.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Carlos Urquieta.

**Rol N° 134.417-2023**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., Ministra señora María Angélica Repetto G., señor Juan Manuel Muñoz P. (S) y el Abogado Integrante señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman los Ministros señor Prado y señor Silva, por estar en comisión de servicio.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 04/11/2024 13:04:05

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO  
MINISTRO(S)  
Fecha: 04/11/2024 14:27:43

CARLOS ANTONIO URQUIETA  
SALAZAR  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 04/11/2024 13:04:06



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



Santiago, cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil, se procede a dictar la siguiente sentencia de reemplazo que corresponde de conformidad con la ley.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia en alzada, salvo sus basamentos octavo a décimo cuarto que se eliminan y se reiteran los motivos quinto a séptimo del fallo de casación que antecede.

**Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:**

1° Que, en cuanto a la acción de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, ponderada la prueba documental acompañada a la demanda a folio 1, conforme a las reglas de la sana crítica es posible tener por acreditado que, las partes celebraron el 26 de febrero de 2020 un contrato de arriendo sobre la propiedad ubicada en calle Bernardo O'Higgins N°1274, comuna de Lautaro, pactándose una renta mensual de 28,19 Unidades de Fomento, que habría comenzado a regir el primero de febrero de 2020 y tendría una duración de cinco años.

En la cláusula séptima del contrato sub lite, los contratantes estipularon que cualquiera de las partes podría poner término anticipado a dicha convención "en caso de cumplirse la condición consistente en el hecho de terminar el arrendamiento que Frindt S.A. mantiene o mantendrá vigente sobre un retazo del Sitio Tres de la manzana número trece del plano de la ciudad de Lautaro, por causa no imputable a Frindt S.A.", y en la cláusula décimo quinta, acordaron que la demandante autoriza a la demandada "a conectar o comunicar físicamente el terreno arrendado con el terreno de SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, consistente en un retazo de terreno dentro del Sitio Tres de la manzana trece del plano de la ciudad de Lautaro, de una superficie de ochocientos cincuenta y seis como setenta y ocho metros cuadrados" y luego de individualizar sus deslindes, agrega que: "De esta forma se permite un acceso al inmueble objeto de este contrato de arrendamiento".

2° Que por otra parte apreciada la prueba confesional de los representantes legales de la demandante principal, y la cadena de correos electrónicos acompañados por la actora principal a folio 16, de acuerdo a las reglas de la sana crítica resulta acreditado primero, el vínculo de parentesco existente entre los socios de la demandante y las socias de SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, y luego que existieron negociaciones y tratativas respecto a la celebración de un contrato de



arrendamiento entre esta sociedad y la demandada principal Frindt. S.A. sobre el retazo de terreno dentro del Sitio Tres recién mencionado, colindante con el inmueble sub lite, antes y después de la celebración de la convención de marras del 26 de febrero de 2020, lo que además era de conocimiento de los actores, y que no llegó a concretarse, según fluye claramente de la comunicación entre las partes de la cual dan cuenta los referidos correos electrónicos.

3° Que además es un hecho no controvertido que emana de la prueba documental agregada a folio 1 que el 22 de abril de 2020 la demandada envió una carta de aviso de término anticipado de contrato arguyendo el cumplimiento de la citada condición establecida en la cláusula séptima del contrato, por la imposibilidad de concretarse el arrendamiento del Sitio Tres de la manzana número 13 del plano de la ciudad de Lautaro, hecho que se verificó por causas no imputables a Frindt S.A. Agrega que el término del contrato se remontaba al día 13 de abril de 2020.

4° Que asentados los hechos anteriores y conforme al claro tenor literal de las referidas cláusulas séptima y décimo quinta del contrato sub lite, interpretadas de conformidad a lo dispuesto en los artículos 1564 y 1562 del Código Civil, es posible desprender que la celebración del contrato de arrendamiento entre la demandada y SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA- constituyó un elemento accidental de dicha convención que las partes elevaron al rango de esencial, toda vez que la finalidad económica de la convención se encontraba vinculada a la celebración de un segundo acto jurídico, esta vez entre la demandada y un tercero, esto es, la sociedad de responsabilidad limitada recién mencionada, puesto que de ello dependía que la arrendataria pudiese unir físicamente ambos inmueble.

5° Que otro elemento que resulta indispensable tener en cuenta a la hora de interpretar el contrato celebrado entre las partes es la buena fe, explícitamente reconocido en el artículo 1546 del Código Civil, el cual se alza como principio regulador del Derecho de contratos en tanto paraguas protector de la confianza como fundamento básico y elemental sobre el que, necesariamente, debe descansar el acuerdo de voluntades y que permite cautelar las legítimas expectativas de conducta de las partes contratantes acerca de la economía de lo pactado, incluso más allá de lo explícita y concretamente declarado.

6° Que en este orden de cosas, entonces, habiéndose establecido la existencia de una cláusula resolutoria en el contrato y que la misma se encuentra fallida conforme quedo asentado en el motivo segundo, toda vez



que no llegó a concretarse el contrato de arrendamiento entre Frindt S.A. y SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA CAUTÍN LIMITADA, lo cual fue comunicado a la arrendadora mediante carta de aviso de término de contrato de 22 de abril de 2020, la convención que vinculaba a las partes se encontraba terminada antes de la presentación de la demanda, motivo por el cual la acción principal no podrá prosperar.

7° Que respecto a la acción de pago de las rentas adeudadas, y a aquella que pretende el pago de las rentas equivalentes al tiempo que faltare para hacer cesar el arriendo, incoadas también por la actora, estas serán rechazadas porque, por una parte, tal como se señaló en los considerandos previos, se dio término a la convención antes de la notificación de la demanda. Además, de los dichos de los representantes de la propia demandada, a folio 43, lo único que efectuó el demandado en el inmueble desocupado fue desratizar y no fue desvirtuada en juicio la alegación de la parte demandada acerca de que el bien arrendado se encontraba, a esa fecha, desocupado, por lo que resulta posible concluir que, mediante el envío de la carta de término de contrato mencionada en el motivo cuarto, también se produjo la entrega ficta del inmueble. Por lo tanto, desde ese momento, no se siguieron devengando rentas de arrendamiento a ser pagadas por la demandada.

8° Que, en cuanto a la acción reconvenzional de cumplimiento de la obligación de restitución de la garantía, planteada por la demandante reconvenzional, habiéndose pactado por las partes en la cláusula décimo primera del contrato de arrendamiento, como requisito para acceder a la restitución, el hecho de haber transcurrido más de treinta días desde la restitución de la propiedad, entrega ficta que como se dijo aconteció el 22 de abril de 2020 mediante el envío de la carta de aviso de término de contrato, lo que llevará a acoger la acción en este parte.

Por estas consideraciones y en atención, además, a lo dispuesto en los artículos 160, 186 y 471 del Código de Procedimiento Civil, se declara que se **revoca** la sentencia de veintiséis de octubre de dos mil veintidós, dictada en los autos Rol C-4096-2020 del Segundo Juzgado Civil de Temuco, y en su lugar se decide que se **rechaza** la demanda de terminación de contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en calle Bernardo O´Higgins N° 1274 de la comuna de Lautaro, por haberse terminado dicha convención con anterioridad a la notificación de la acción, así como las de declaración de pago de rentas adeudadas y de aquellas equivalentes al tiempo que faltare para hacer cesar el arriendo, y se **acoge** la demanda reconvenzional de devolución de garantía deducida por Frindt S.A. en



contra de Sociedad Agrícola, Ganadera, Forestal y De Inversiones Hermanos Podlech y Compañía Limitada, condenándose a está última a la restitución de la suma de 28,19 Unidades de Fomento, condenándose en costas a la demandante principal.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Redacción a cargo del abogado integrante señor Carlos Urquieta.

**RoI N° 134.417-2023**

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., Ministra señora María Angélica Repetto G., señor Juan Manuel Muñoz P. (S) y el Abogado Integrante señor Carlos Urquieta S.

No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firman los Ministros señor Prado y señor Silva, por estar en comisión de servicio.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO  
GARCIA  
MINISTRA  
Fecha: 04/11/2024 13:04:07

JUAN MANUEL MUÑOZ PARDO  
MINISTRO(S)  
Fecha: 04/11/2024 14:27:44

CARLOS ANTONIO URQUIETA  
SALAZAR  
ABOGADO INTEGRANTE  
Fecha: 04/11/2024 13:04:08



LPKWXQSRPFW

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

