

Concepción, dieciocho de julio de dos mil veinticinco.

**VISTOS:**

Se reproduce la sentencia enalzada, con excepción de sus fundamentos decimotercero, decimocuarto párrafo 2º y 3º, decimosexto y decimoséptimo, que se eliminan.

**Y SE TIENE ADEMÁS PRESENTE:**

1º) Que, la actora dedujo demanda principal de término de contrato de arrendamiento fundado en el incumplimiento consistente en el no pago de rentas, solicitando en subsidio el término del contrato por desahucio.

2º) Que, el tribunal de primera instancia acogió la demanda principal, dando por terminado el contrato, pero rechazó el cobro de rentas, por no haberse acreditado deuda alguna. No se pronunció sobre la demanda subsidiaria de desahucio.

3º) Que, de los antecedentes del proceso consta que la parte demandante no compareció a la audiencia de prueba, y que no rindió prueba suficiente para acreditar el incumplimiento alegado, esto es, la existencia de rentas efectivamente adeudadas. Por el contrario, la parte demandada acompañó comprobantes de transferencias periódicas por concepto de arriendo, las que activan la presunción legal de pago contenida en el artículo 1570 del Código Civil, y no han sido desvirtuadas.

4º) Que, se debe tener presente, que la Ley N°18.101, no ha establecido un interés legal para el caso de que el arrendatario se constituya en mora, y no habiéndose pactado interés alguno por las partes en el contrato de marras, la parte arrendataria nada adeuda por este concepto.



5º) Que, en consecuencia, no habiéndose acreditado la existencia de deuda por concepto de rentas, no concurre el presupuesto esencial para declarar el término del contrato por incumplimiento grave, por lo que la demanda principal debe ser rechazada.

6º) Que, corresponde entonces conocer la demanda subsidiaria de desahucio, fundada en la cláusula cuarta del contrato, la cual permite su ejercicio “dando aviso escrito correspondiente con 30 días de anticipación, en conformidad a la ley”.

7º) Que, el artículo 3º de la Ley N° 18.101 establece diversas formas legales de desahucio, entre ellas el judicial. Asimismo, la jurisprudencia ha entendido que la presentación de la demanda, debidamente notificada con la debida anticipación, constituye forma válida de comunicar el desahucio, en la medida que se respeten los plazos legales o contractuales. Así lo ha resuelto la Excma. Corte Suprema en sentencia de fecha 10 de diciembre de 2019, dictada en los autos Rol N°6.390-2018 que establece: *“Tercero: Que para resolver el conflicto jurídico planteado, cabe recordar que el artículo 3 de la Ley N°18.101 establece que: “En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. En los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses”.*

*Cuarto: Que resulta correcta la decisión de acoger la demanda de desahucio pues, tal como lo refiere la sentencia impugnada, se sustenta en los presupuestos de hecho que se tuvieron por acreditados, invocando, precisamente, lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley*



*N°18.101, por lo que, habiéndose acreditado la existencia y modalidades del contrato de arrendamiento ....., de conformidad con las reglas de la sana crítica, y el hecho que el actor ha manifestado al arrendatario, mediante la presente acción, su deseo de no perseverar en el contrato de arrendamiento, se concluye que ha sido desahuciado, concurriendo la consecuencia lógica de la restitución del bien raíz arrendado en los términos reglados en la referida disposición.”.*

A su vez, la Excma. Corte Suprema en sentencia de fecha 27 de abril de 2021, dictada en los autos Rol N°10.134-2019, señala: *“Séptimo: ....En efecto, si a la fecha de deducirse la demanda se estaba en presencia de un contrato cuya duración se había renovado por un año más, al no haberse desahuciado judicialmente; extendiéndose por ende su vigencia hasta el 16 de enero de 2019, lo cierto es, que dicha comunicación se efectuó el 1 de junio de 2018 al noticiarse la demanda, de manera tal que al haberse restituido el inmueble el 8 de julio de 2019, se excedió con ello el plazo que concede para tal efecto el artículo 4° de la Ley 18.101 al arrendatario comprendido en la situación planteada en dicha norma legal.”.*

8°) Que, en la especie, la demanda fue notificada en fecha que permite entender cumplido el plazo de 30 días exigido, y no se acreditó que la arrendataria haya ejercido oposición válida dentro de ese término, ni que haya existido otro impedimento legal o convencional para poner término al contrato.

9°) Que, así las cosas, considerando por una parte la notificación judicial de desahucio realizada el 08 de octubre de 2024, y los años de ocupación del inmueble a título de arriendo -más de 20-, el plazo que otorga la ley a la demandada para realizar la restitución del inmueble arrendado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 18.101 es de 6 meses, tiempo que, a la fecha, ha transcurrido.



10º) Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 18.101 se declara que la demandada está obligada a pagar las rentas de arriendo y los consumos domiciliarios hasta el día en que restituya el inmueble. Dichas cantidades deberán ser pagadas debidamente reajustadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley N°18.101.

11º) Que, en consecuencia, concurriendo los presupuestos legales corresponde acoger la acción subsidiaria de desahucio, como se dirá.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en la Ley 18.101, y artículos 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, y artículos 1545, 1698 y siguientes del Código Civil, se declara:

**I.-** Que, **se revoca** la sentencia de fecha treinta de octubre de dos mil veinticuatro, dictada por el 2º Juzgado Civil de Concepción en causa Rol C-6279-2024, y en su lugar se declara que **se rechaza** la demanda principal de término de contrato por incumplimiento.

**II.** Que, **se acoge** la demanda subsidiaria de desahucio interpuesta por Iglesia Evangélica Universal en contra de doña Nancy Vilches, y en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento que las vinculaba, debiendo la demandada restituir el inmueble arrendado dentro de décimo día desde que la sentencia quede en estado de ser cumplida, libre de todo ocupante bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición.

**III.** Que, de conformidad a lo prevenido en el artículo 6 de la Ley N°18.101, se condena a la demandada al pago de las rentas devengadas con posterioridad al mes de octubre de 2024 y hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble de autos. Dichas cantidades deberán ser pagadas debidamente reajustadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley N°18.101.



**IV.** Que, cada parte soportará sus costas.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la abogada integrante Laura Silva Uribe, quien no firma, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse ausente.

Asimismo, no firma la ministra Valentina Salvo Oviedo, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por encontrarse con permiso y ausente.

**Rol N°3271-2024- Civil.**



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

Código: WRXDBXVJSE

Proveído por la Presidenta de la Segunda Sala de la C.A. de Concepción.

En Concepcion, a dieciocho de julio de dos mil veinticinco, 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: WRXDBXVJSE