Santiago, tres de noviembre de dos mil veintiséis.

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

Primero: Que en este procedimiento sumario especial se ha ordenado dar cuenta de la admisibilidad de los recursos de casación en la forma y en el fondo deducidos por la demandada principal y demandante reconvencional contra la sentencia de la Corte de Apelaciones de Concepción que confirmó el fallo de primer grado que acogió la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento y rechazó la acción reconvencional de cobro de mejoras, restitución de rentas e indemnización de perjuicios.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

Segundo: Que la recurrente invoca la causal del numeral 5° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el numeral 4° del artículo 170 del mismo cuerpo legal, toda vez que el fallo recurrido calificó las instalaciones de agua y electricidad como mejoras útiles y aun así exigió la pronta noticia de éstas al arrendador para su reembolso; además de omitirse el examen de la cláusula que autorizaba al arrendatario a obtener tales servicios y la pericia que valorizó las obras eléctricas, de agua potable y alcantarillado.

Tercero: Que el arbitrio de nulidad formal no puede admitirse dado que, siendo el procedimiento promovido en autos uno de los especiales a que alude el artículo 766 del Código de Procedimiento Civil, por encontrarse regulado en la Ley N° 18.101, fluye entonces que el alzamiento formal fundado en la citada causal, no resulta procedente por así excluirlo expresamente el inciso segundo del artículo 768 del mismo código.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO:

Cuarto: Que la recurrente acusa la infracción de los artículos 1545, 1546, 1560, 1562, 1563, 1564, 1566, 1935 y 1936 del Código Civil, puesto que se desestimó la acción reconvencional de cobro de mejoras útiles, pese a que se probó el consentimiento del arrendador para su abono, sin necesidad de su pronta noticia, tal como consta del contrato, privándose así de todo efecto a la estipulación que autorizaba al arrendatario, y contrariando la intención de las partes de habilitar el inmueble para el giro pactado.

Quinto: Que el recurso de nulidad no puede prosperar al encontrarse construido sobre una propuesta fáctica distinta de la asentada por los jueces del fondo, quienes –a diferencia de lo postulado por la recurrente– establecieron que el arrendador no consintió en abonar el costo de las mejoras reclamadas; siendo tales circunstancias inamovibles para esta Corte, a falta de la denuncia eficaz de infracción de las reglas de la sana crítica, en virtud de las cuales se apreció la prueba. Por lo demás, la determinación del sentido y alcance de una cláusula

VRXUDFBZNKR

contractual es una facultad privativa de los jueces del grado, salvo el caso de desnaturalización, lo que no se demuestra en este caso.

Sexto: Que, por consiguiente, el arbitrio de nulidad de fondo debe ser descartado por adolecer de manifiesta falta de fundamento.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 766, 768, 772, 781 y 782 del Código de Procedimiento Civil, se declara **inadmisible** el recurso de casación en la forma y se **rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuestos contra la sentencia dictada por la Corte de Apelaciones de Concepción.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 46.158-2026

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 03/11/2026 12:55:44

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 03/11/2026 12:55:45

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO GARCIA
MINISTRA
Fecha: 03/11/2026 12:55:45

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 03/11/2026 12:55:46

MARIA CAROLINA UBERLINDA CATEPILLAN LOBOS
MINISTRO(S)
Fecha: 03/11/2026 12:55:47

VRXUDFBZNKR

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros (as) Arturo Prado P., Mauricio Alonso Silva C., María Angélica Cecilia Repetto G., María Soledad Melo L. y Ministra Suplente María Carolina Uberlinda Catepillán L. Santiago, tres de noviembre de dos mil veintiséis.

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

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa. En aquellos documentos en que se visualiza la hora, esta corresponde al horario establecido para Chile Continental.

VRXUDFBZNKR