

C.A. de Santiago

Santiago, diecinueve de enero de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de la oración que va desde el punto seguido del párrafo 2º del considerando octavo hasta su punto final y párrafo 3º, así como sus considerandos noveno y décimo que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

1º) Que la característica de fiscal de un inmueble se encuentra dada por la calidad jurídica del propietario. Sin embargo, en el caso de autos y en atención a que el Servicio de Vivienda y Urbanización es un servicio público pero al mismo tiempo un órgano autónomo del Estado, que aun cuando se vincula con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuenta con personalidad jurídica de derecho público y con un patrimonio propio distinto al del Fisco, los bienes inmuebles que lo componen no tienen ese atributo.

2º) Que por este motivo, no es procedente la excepción contenida en el numeral 2º del artículo 2 de la ley 18.101 y le son plenamente aplicables, a la acción incoada por el demandante, las normas procedimentales contempladas para los bienes raíces urbanos como es el que ha sido objeto del contrato de arrendamiento.

3º) Que además de ello, útil es recordar que las normas que se establecen en el Título VI del Libro III del Código de Procedimiento Civil, dice relación con uno mucho más restringido en perjuicio del demandado, por lo que siendo la propia entidad pública la que acciona conforme a uno que permite llamar a conciliación y ponderar de mejor manera la probanzas de la demandada, no se advierte el perjuicio pues beneficia al arrendatario.

4º) Que por lo anterior la excepción de incompetencia debe ser desechada.

5º) Que respecto del fondo, con el contrato de arrendamiento aparejado por la actora y no objetado, ha quedado suficientemente acreditado en autos el vínculo contractual que unió a las partes, su



existencia, estipulaciones, modalidades y condiciones establecidas por aquéllas en el contrato.

6°) Que en los términos del artículo 1977 del Código Civil, el no pago de las rentas autoriza al arrendador para poner término inmediato al contrato de que se trata.

7°) Que legalmente reconvenida, la parte demandada no ha comprobado que se encuentra al día en el pago íntegro de las rentas, lo que constituye su obligación esencial.

8°) Que en tal sentido y atendido lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, en cuanto se establece que en todo contrato bilateral va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por una de las partes lo pactado, lo que permite a la otra parte pedir como en este caso la resolución del contrato, se tendrá -siendo el presente de tracto sucesivo- como terminado.

9°) Que se condenará al pago de las rentas adeudadas, calculadas desde la fecha en que debió hacerse su pago, esto es, enero de 2019, hasta la época en que se restituya el inmueble, calculados sobre la base de UF 11 mensuales.

10°) Que dicha cantidad incluye un reajuste en virtud de haber sido convenida en Unidades de Fomento por lo que no se le dará lugar al reajuste, si a los intereses que serán los corrientes desde la notificación de la demanda.

11°) Que en relación con los servicios básicos deberá asumirlos la demandada en virtud de lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 18.101.-

12°) Que por haber sido vencida la demandada pagará las costas.

En consecuencia y visto además lo dispuesto en los artículos 1698 y 1977 del Código Civil, artículos 144 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y ley N°18.101, **se revoca** la sentencia de veintiocho de enero de dos mil veintiuno, escrita a fojas 17 y siguientes y en su lugar se decide:

I.- Que se rechaza la excepción de incompetencia.

II.- Que se acoge la demanda declarándose terminado el contrato de arrendamiento por no pago de renta.



III.- Que se ordena la restitución del inmueble dentro de tercero día de notificado el cúmplase de la presente sentencia, libre de todo ocupante.

IV.- Que se condena a la parte demandada al pago de las rentas conforme se indica en los considerandos noveno y décimo.

V.- Que se condena al pago de la multa.

VI.- Que se acoge el pago de los servicios básicos.

VII.- Que se condena a la demandada al pago de las costas.

Regístrese y devuélvase.

N°Civil-1445-2021.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Lilian Leyton Varela e integrada por la Ministra (S) señora Lidia Poza Matus y por el Abogado Integrante señor Jorge Norambuena Hernández. No firma la Ministra (S) señora Poza por haber terminado su suplencia.



Pronunciado por la Séptima Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Lilian A. Leyton V. y Abogado Integrante Jorge Norambuena H. Santiago, diecinueve de enero de dos mil veintidós.

En Santiago, a diecinueve de enero de dos mil veintidós, 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> o en la tramitación de la causa.
A contar del 05 de septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>.