

Santiago, uno de junio de dos mil veintiuno.

VISTOS Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

1º) Que el contrato de arrendamiento que ligó a las partes terminó por mutuo acuerdo de las partes.

2º) Que, en efecto, no otra cosa puede concluirse del hecho que la arrendataria solicitó al arrendador, mediante carta de 2 de enero de 2020, poner término anticipado al mencionado acto jurídico con fecha 28 de febrero de 2020, pidiendo, además, que la renta de este último mes se diera por pagada con la restitución del llamado “mes de garantía”. El arrendador respondió mediante un correo electrónico de 26 de febrero de 2020, acompañado al proceso, en que, en lo pertinente, le indica a la arrendataria que no iba a poder estar presente para la entrega de las llaves del inmueble el día 28 de febrero de 2020. Por ello, le solicita que deje dichas llaves y los comprobantes de los consumos respectivos a la vecina del bien raíz arrendado, doña Danitza Azócar, a quien debía entregarle, además, un inventario y enviarle fotos de la casa a su celular, esto es, al del actor.

3º) Que, enseguida, probado está también, mediante la documental respectiva, que la aludida vecina, señora Danitza Azócar, efectivamente recibió las llaves del inmueble, los comprobantes de los pagos de los servicios básicos y dejó constancia que dicho bien raíz estaba recién pintado y que se hicieron determinadas reparaciones que detalla.

4º) Que, en consecuencia, hubo una proposición de la parte demandada al demandante en orden a: 1) poner término al contrato de arrendamiento en forma anticipada el día 28 de febrero de 2020; y 2) dar por pagada la renta de febrero de 2020 mediante una compensación que operaría con la obligación del arrendador de restituir a la arrendataria el denominado “mes de garantía”. Esta proposición fue aceptada expresamente por el arrendador al menos en lo que dice relación con el primer punto, pues le respondió a la señora demandada señora Rodríguez Luco que le entregara las llaves y boletas de servicios a la mencionada vecina, la que efectivamente las recibió y dio cuenta que el inmueble estaba en perfecto estado, pintado y reparado.

5º) Que en cuanto al segundo punto, el de pagarse la renta de febrero de 2020 con el “mes de garantía”, entiende esta Corte que hubo una manifestación de voluntad tácita del arrendador en orden a aceptar también esta propuesta, pues si bien es cierto que en el aludido correo electrónico de 26 de febrero de 2020, aquél manifestó su negativa a aceptar



tal compensación, parece evidente, finalmente, que al recibir el inmueble a su entera conformidad el penúltimo día de febrero de 2020, según da cuenta el documento firmado por la señora Danitza Azócar, y esto a pesar que la renta de ese mes no se había pagado -dejando constancia la señora Azócar del buen estado de la casa arrendada y del hecho de estar recién pintada y reparada-, puede concluirse que se aceptó, en definitiva, también, la segunda proposición de la demandada. Hay que agregar que, de acuerdo a lo expresado, no aparece ninguna razón para que el arrendador haya podido hacer efectiva la aludida garantía, de suerte que, de haberse pagado la renta de febrero de 2020, el demandante efectivamente ha debido devolver aquélla a la arrendataria.

6º) Que, entonces, tanto porque el actor finalmente aceptó la entrega del inmueble antes del plazo convenido, recibéndolo a su entera conformidad y dando cuenta que la vivienda estaba en perfecto estado de conservación, recién pintada y reparada y pagados los consumos básicos, cuanto porque dicha entrega se llevó a cabo el 28 de febrero de 2020, sin que se haya pagado la renta de ese mes, lo que importa la aquiescencia del demandante a la propuesta de compensar la antedicha renta con la devolución del denominado “mes de garantía”, no cabe sino concluir que el tantas veces referido contrato terminó como empezó: por mutuo acuerdo de las partes.

Y visto, además, lo dispuesto en el artículo 186 del Código de Procedimiento Civil, **se confirma** la sentencia de dieciséis de diciembre de dos mil veinte, dictada por el 3º Juzgado Civil de esta ciudad.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del ministro señor Mera.

Civil N° 1383-2021.

Pronunciada por la **Tercera Sala de esta Itma. Corte de Apelaciones de Santiago**, presidida por el Ministro señor Juan Cristóbal Mera Muñoz, conformada por la Ministra señora Verónica Sabaj Escudero y el Abogado Integrante señor Cristián Lepin Molina.





YXDGJMMWYTM

Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Juan Cristobal Mera M., Veronica Cecilia Sabaj E. y Abogado Integrante Cristian Luis Lepin M. Santiago, uno de junio de dos mil veintiuno.

En Santiago, a uno de junio de dos mil veintiuno, 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 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>