

Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.

En cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 786 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, eliminando los considerandos noveno a décimo séptimo, vigésimo primero, y vigésimo cuarto y vigésimo sexto.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

1º Que se dan por reproducidos los motivos segundo y desde el cuarto al décimo octavo del fallo de casación que antecede.

2º Que de acuerdo al tenor de la controversia, fluye que los inmuebles arrendados no reunieron las condiciones necesarias que le permitiera ser destinado a locales comerciales –que es el uso para el cual la arrendataria celebró los contratos– desde el 26 de marzo de 2020 hasta el 17 de agosto de 2020 por disponerlo así la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse de pagar la renta por el tiempo que estuvo vigente la indicada prohibición.

3º Que, con todo, asiste al arrendador derecho a terminar en forma inmediata el contrato de análisis, ya que el arrendatario está en mora de un período entero de rentas no afectas a liberación, toda vez que este último no ha acreditado el pago de los cánones de arrendamiento con vencimiento los días 16 y 11 de septiembre de 2020 en adelante, períodos no comprendidos en el confinamiento obligatorio decretado por la Autoridad para la comuna de Santiago y Viña del Mar, por lo que mediando dos reconvenções frustradas, se acogerá la demanda principal declarando el término del contrato, la restitución de la cosa y el pago de lo debido es decir las rentas no afectas a liberación y multas.

4º Que, aquellas rentas comprendidas entre los meses de abril y agosto de 2020 ambos inclusive, atendido a lo dispuesto en el citado artículo



1937 del Código Civil, se encuentran afecta a liberación de pago, así como también sus reajustes e intereses, y multas convenidas a su respecto.

5° Que respecto del local comercial de Avenida Borgoño N° 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar, acreditada la entrega material el 26 de octubre de 2020, se adeudan las rentas de arrendamientos de septiembre y 26 días de octubre de 2020, más reajustes e intereses y multas; y en cuanto al local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana se adeudan las rentas de arrendamientos de septiembre de 2020 y aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble, más reajustes e intereses y multas, toda vez que a su respecto no concurre la imposibilidad absoluta de uso en atención, a que en los indicados meses no concurrió confinamiento total para la comuna de Viña del Mar y Santiago, debiendo considerarse los pagos realizados los que deberán tenerse presente al momento de efectuar la liquidación.

Por estas consideraciones y en atención, además, a lo dispuesto en los artículos 1915, 1924, 1925, 1932 y 1977 siguientes del Código Civil, se declara que:

I.- **Se revoca** la sentencia apelada de primera instancia, de primero de abril de dos mil veintiuno, y en su lugar se decide que **se acoge**, con costas, la demanda, solo en cuanto se declaran terminados los contratos de arrendamientos que recaen sobre el local comercial de Avenida Borgoño N° 14580, Sector Reñaca, Viña del Mar y el local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana y se condena a la demandada a las siguientes prestaciones: a) Restituir al local N° 2 del edificio El Bosque, ubicado en Avenida el Bosque Norte N° 0123, comuna de las Condes, Región Metropolitana, libre de todo ocupante y con íntegro pago de todos los servicios asociados al uso del inmueble, dentro de 10 día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con uso de la fuerza pública. b) Al pago de las rentas de arrendamiento adeudadas conforme se dispone en el considerando 5° de la presente



sentencia. c) Multa, por cada día de retraso en el pago de rentas, conforme a liquidación que se practique en la etapa de cumplimiento.

Acordada con el **voto en contra** del Ministro Suplente señor Muñoz Pardo quien estuvo por confirmar la sentencia en alzada.

Regístrese y devuélvase.

Rol N° 49.739-2021.-

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema por los Ministros Sr. Arturo Prado P., Sr. Mauricio Silva C., los Ministros Suplentes Sr. Juan Manuel Muñoz P., Sr. Mario Gómez M., y el Abogado Integrante Sr. Diego Munita L. No firman el el Ministro Sr. Prado y Ministro Suplente Sr. Gómez M., no obstante haber ambos concurrido a la vista del recurso y acuerdo del fallo, por estar con permiso el primero y haber terminado su periodo de suplencia el segundo. Santiago, uno de agosto de dos mil veintidós.



En Santiago, a uno de agosto de dos mil veintidós, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

