

Santiago, veintinueve de marzo de dos mil veintidós.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de los considerandos noveno, décimo y undécimo, los cuales se eliminan.

Y se tiene en su lugar y además presente:

Primero: Que la parte demandante acompañó en esta instancia, en folio 4, documentos correspondientes a transferencias electrónicas de dinero por parte del demandado, señor Raúl Marcelino Rodríguez Barría a la arrendadora y demandante de autos, las cuales dan cuenta que el motivo de las mismas son el pago de arriendo entre los meses de mayo a diciembre de 2013.

Segundo: Que con el mérito de la prueba documental acompañada por la apelante, específicamente por el borrador de contrato de arrendamiento y los comprobantes de transferencias electrónicas de dineros, tanto en primera como en esta instancia, analizada conforme a las reglas de la sana crítica, se puede desprender que entre doña Carola Aida Saavedra Catalán y don Raúl Marcelino Rodríguez Barría existe un contrato de arrendamiento, asimismo que el mismo versa sobre la propiedad de la que es dueña la demandante y en la que fue notificado el demandado, ubicada en Ucrania N°5439, comuna de Lo Prado, Región Metropolitana y que la renta de arrendamiento era de \$250.000.- mensuales.

Tercero: Que, en cuanto al valor probatorio de los correos electrónicos y copias de whatsapp deben ser desestimados porque son insuficientes para acreditar el alza de la renta señalada.

Cuarto: Que se practicaron las dos reconvencciones de pago legales, contempladas en el artículo 1977 del Código Civil, la primera junto con la notificación de la demanda, con fecha 22 de octubre del año 2021; y la segunda , en el comparendo de estilo el día 28 de octubre del mismo año.

Quinto: Que practicadas las reconvencciones de pago, el demandado no pagó ni dio seguridades de hacerlo dentro del plazo

legal, de modo que, cumpliéndose los presupuestos legales corresponde dar lugar a la acción principal, omitiéndose pronunciamiento sobre la acción subsidiaria.

Sexto: Que el demandado debe pagar las rentas de arrendamiento, desde la fecha de la mora ocurrida en el mes de enero del año 2018 hasta la fecha en que se produzca la restitución del inmueble, sobre la base de una renta mensual de \$250.000, con los reajustes e intereses del artículo 21 de la Ley N° 18.101, con sus consumos domiciliarios al día, al tenor del artículo 6 de la citada ley.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo que disponen los artículos 1545 y 1915 y siguientes del Código Civil, se revoca la sentencia de doce de noviembre de dos mil veintiuno, emitida por el décimo primer Juzgado Civil de Santiago, en los autos Rol C-6235-2021, en cuanto por ella, se rechazó la demanda, y en su

lugar se decide que ésta queda acogida íntegramente, declarándose:

- a) Terminado el contrato de arrendamiento existente entre doña Carola Aida Saavedra Catalán y don Raúl Marcelino Rodríguez Barría;
 - b) El demandado don Raúl Marcelino Rodríguez Barría, debe restituir la propiedad dada en arrendamiento dentro del plazo de décimo quinto día desde la notificación de la presente sentencia.
 - c) Asimismo, el demandado debe pagar a la arrendadora, las rentas de arrendamiento de acuerdo con lo considerado en el motivo sexto.
 - d) Se omite pronunciamiento sobre la acción subsidiaria.
 - e) El demandado debe pagar las costas de la causa
- Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redactó el abogado integrante señor Rodrigo Montt Swett.

Rol N° 11438-2021.

Pronunciada por la Primera Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la ministra señora Marisol Rojas Moya e integrada, además, por la ministra señora Inelie Durán Madina y el

abogado integrante señor Rodrigo Montt Swett. No firma la ministra señora Durán, quien concurrió a la vista de la causa y al acuerdo, por

encontrarse con permiso administrativo.

