

C.A. de Santiago

Santiago, veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.

En esta causa, Rol C-12824-2020, proveniente del 21º Juzgado Civil de Santiago, se presentó por el demandado principal, Fondo Nacional de Salud, recurso de casación en la forma, en contra de la sentencia definitiva de 22 de marzo de 2022 la que, en lo resolutivo, desestimó excepción de falta de legitimación activa, acogió parcialmente la demanda principal y acogió parcialmente la demanda reconvenzional.

Las causales invocadas en lo principal, fueron las de los numerales 5 y 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, consistentes en la omisión de consideraciones de hecho o derecho que sirven de fundamento a la sentencia y en contener decisiones contradictorias.

Que por resolución de este Tribunal de alzada de fecha veinte de junio de dos mil veintidós, se declaró admisible el recurso de casación en la forma interpuesto por la parte del Fondo Nacional de Salud, en lo principal del escrito de fecha once de mayo del presente año, únicamente respecto de la causal del artículo 768 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

En el segundo otrosí de la misma presentación, la demandada principal dedujo recurso de apelación en contra de la sentencia ya referida.

Por su parte el demandante principal se adhirió a la apelación.

Vistos:

Que en cuanto a la causal de nulidad alegada, referida a decisiones contradictorias, supone que el fallo contenga más de una decisión y que éstas sean incompatibles entre sí, es decir, que no pueden cumplirse en forma simultánea.

Que, de la lectura del fallo aparece que, en lo que interesa, la resolución que se adoptó es, a saber, acoger parcialmente la demanda, ordenando a la demandada pagar rentas de arrendamiento devengadas hasta la fecha de restitución del inmueble, más intereses y acoger la demanda reconvenzional ordenando a la demandante pagar suma correspondiente al mes de garantía más la suma de \$ 1.666.000 más intereses corrientes y reajustes respecto de la última cifra.

Que no se divisa en lo resolutivo la contradicción que se alega.

Que más bien se vislumbra que el recurrente cuestiona el razonamiento de la Jueza a quo y la aplicación de ésta dada al derecho y ello no redundaría en una imposibilidad de cumplir con lo resuelto y se dirige más



bien a cuestionar aspectos valorativos propios de la actividad jurisdiccional, así como el alcance de esas decisiones, asunto que corresponde de manera privativa al juez de fondo, lo que por lo demás excede de los límites de este mecanismo de nulidad formal.

Que, asimismo, el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, señala que el tribunal podrá desestimar el libelo de nulidad formal, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo, cuyo es el caso, ello en atención a que la misma parte recurrente de casación en la forma también recurre de apelación en contra de la misma sentencia, remedio procesal que permite efectuar el análisis debido de la controversia tanto en los hechos como en el derecho, particularmente, en los extremos en que ésta lo plantea, lo que, consecuentemente, impide que el presente arbitrio pueda ser acogido.

Respecto de la apelación de la sentencia definitiva del demandado principal y de la adhesión de la demandada reconvencional.

En la sentencia en alzada, se eliminan sus considerandos 21, 22, 23 y 24.

Y se tiene, además y en su lugar, presente:

Que en cuanto a la apelación deducida por la demandada principal, Fondo Nacional de Salud, en su capítulo Uno, que denomina “Del cumplimiento de la cláusula sexta del contrato”:

Primero: Que de conformidad al artículo 1698 del Código Civil, la existencia de la obligación debe ser probada por quien la alega y, lo mismo ocurre respecto al incumplimiento: la carga de la prueba está en quien lo reclama. Esta norma es una que distribuye el peso de la prueba, existiendo acuerdo en la doctrina y jurisprudencia que es de amplio alcance, esto es, que contiene un principio de general aplicación; sosteniendo parte de la doctrina que adopta el criterio de naturalidad o normalidad, conforme al cual el que afirma un hecho o acto que es diferente de lo que puede apreciarse como el estado corriente de las cosas, debe comprobarlo, y, otra, que adopta el criterio que debe examinarse la naturaleza de los hechos que deben probarse, diferenciando entre hechos constitutivos, por una parte, y, por otra, los impeditivos, modificativos y extintivos; contexto que permite afirmar que la distribución de la carga probatoria se determina según los términos del debate, esto es, por lo que los litigantes esbozan en los escritos principales



del pleito, que es lo que, en definitiva, fija la controversia; sin perjuicio de las alegaciones que durante el curso del juicio pueden formular y que, eventualmente, puede provocar una suerte de traslado de dicha carga o de alteración o modificación de la misma. (Corte Suprema Rol 6317-2019).

En la especie la parte demandante principal ha alegado que la comunicación que señala la demandada principal, haberle remitido, no fue recibida.

Que, según la experiencia, lo normal es que la carta certificada que se expide llegue a destino, y la excepcionalidad es que no llegue a destino. Lo corriente, lo que ordinariamente sucede en la vida cotidiana no necesita demostración empírica, siendo dable presumirla por la alta factibilidad de que ocurra.

Que el demandado principal sostiene que cumplió con la obligación de remitir la carta certificada que le imponía la cláusula sexta y que al día siguiente de la remisión de tal carta se sostuvo reunión con Cristian Traeger, representante de la demandante principal, en la cual se le comunica igualmente la decisión.

Que la parte demandada principal acreditó haber remitido, vía carta certificada, el oficio ordinario 1045/2020 fechado 14 de Enero de 2020, por el cual comunicaba su intención de no perseverar en el contrato, documento que no fue objeto de observación alguna por parte de la contraria.

Asimismo se encuentra agregado la carpeta electrónica, en folio 50, informe emitido por Correos de Chile, con el cual se acredita que la carta en cuestión de fecha 14 de enero de 2020 fue recepcionada en la oficina de correos y que se encontraba direccionada al domicilio de Cristian Traeger Gimeno, a saber, General Holley 2381, precisamente la misma dirección que el demandante señala en su individualización en su demanda del folio 1.

Sugestivo es también que llamado a absolver posiciones don Cristian Traeger , a la posición 4, a la pregunta de si es efectivo que mediante correo electrónico solicitó reunión para el día 15 de enero de 2020 no lo negó, limitándose a señalar evasivamente que no lo recordaba.

Que la comunicación puede darse por recibida, aun sin la adquisición del documento que la contiene, cuando estaba en la potestad del destinatario obtener su conocimiento. Y si esto era de esperarse normalmente. Ello ocurre cuando la carta certificada le llega pero la rechaza, o cuando está en la oficina de correos a su disposición para retirarla y no la retira. Ha de



tenerse, respecto a esto último que la experiencia indica que cuando una carta certificada no es entregada por no encontrar al destinatario, se deja un aviso que da cuenta que puede ser retirada en la sucursal u otra oficina de correo.

Que en consecuencia es posible afirmar que el demandado principal cumplió en tiempo y forma con la obligación que le imponía la cláusula sexta del contrato de fecha 01 de Junio de 2011.

Segundo: Que en abono de lo anterior cabe razonar que la facultad de la demandada principal en orden a poner término unilateralmente al contrato de arrendamiento, según la cláusula sexta, no se ha cuestionado por la contraria ni en su licitud ni en el fundamento de aquella, limitándose a cuestionar que la comunicación no fue recibida por su parte.

Que la cláusula sexta señala: *El presente arrendamiento tendrá vigencia de 5 años, a contar del 1de Junio de 2011, y en consecuencia terminará el 31 de mayo del año 2016. No obstante esta vigencia, se entenderá renovado automática y sucesivamente por periodos iguales de 2 años cada uno, salvo que cualquiera de las partes comunique a la otra, mediante carta certificada, su intención de no perseverar en el contrato, con una anticipación mínima de cuatro meses al vencimiento del contrato o cualquiera de sus renovaciones.*

Su análisis permite sostener que tiene un contenido esencial dado por su idoneidad para poner término unilateralmente al contrato y que sea comunicada al otro contratante.

Sin embargo la forma de comunicación estipulada en la cláusula, comunicación por carta certificada, tiene un carácter accidental, de manera que su omisión no acarrea la ineficacia de la comunicación, si por otro medio distinto ha tomado conocimiento el otro contratante de esta voluntad.

Y al efecto cobra relevancia que el propio demandante, en su libelo de demanda (página 3 numeral 8) señala que con fecha 1 de abril de 2020, por medio de doña Daniela Segovia Pérez, por FONASA, se entera que harán abandono de la propiedad entregada en arrendamiento, con fecha 30 de mayo de 2020.

Vale decir, existió comunicación previa a la fecha de caducidad del contrato, a saber, 30 de mayo de 2020.

Tercero: Por las consideraciones precedentes, la demanda del folio1 será rechazada.



Que en cuanto a la apelación deducida por la demandada principal Fondo Nacional de Salud, en su capítulo Dos que denomina “Del daño emergente”.

Cuarto: Que señala el recurrente que, el Tribunal en el considerando 31 del fallo que impugna, tuvo por “debidamente acreditados” los daños que su parte reclama, tanto de los documentos acompañados, por su parte y por la propia demandante. Así como un informe de la SEREMI del Ministerio de Salud que circunscribió el daño al piso -1, a la sala Multiuso y al Comedor.

Que, en el considerando siguiente, el Tribunal sostuvo que “pero la actora reconvencional no ha aportado prueba tendiente a ilustrar a esta sentenciadora respecto de la proporción del inmueble afectado, ya que el único documento que da cuenta de ello, denominado Minuta solicitud cambio de edificio, emana de la misma parte, todo lo cual impide que la petición de rebaja de la renta pueda acogerse en la forma que exige la norma”.

Que su parte sí acompañó prueba para acreditar la proporción del inmueble afectado. En efecto, en la contestación de la demanda, en el segundo otrosí de dicha presentación, se acompañaron, entre otros documentos, dos informes de la empresa externa Argenta SpA contratada por FONASA, los cuales dan cuenta detalladamente de los daños sufridos por el Edificio, informes elaborados por el Constructor Civil Cristian Barrientos Aguayo, los que no fueron objetados en juicio, pero que el Tribunal en su sentencia no analiza.

Que, se acompañó el contrato de arrendamiento, el que señala la cantidad de metros cuadrados totales arrendados, esto es 1.076,87 metros cuadrados.

Que, se acompañó documento denominado “Minuta de Solicitud de Cambio”, el que, en armonía con el resto de la prueba rendida, señala que el piso -1, la Sala Multiuso y el Comedor se vieron afectados, entregan un metraje de dichas instalaciones (360 metros cuadrados). Es importante destacar que el documento referido no fue objetado por el demandante, no obstante haber sido presentado con citación.

Que, en la demanda reconvencional deducida por su parte, en el ítem de Daño Emergente, se solicitó la rebaja del monto correspondiente al espacio no utilizado, que equivalen a 172 días, en que no se pudo gozar de la cosa y que se mantuvo el entorpecimiento, sumando un monto total de \$19.301.129.- (12 de agosto de 2019 a mayo de 2020). La suma referida



corresponde a la proporción del canon de arriendo por metros cuadrados, en relación a los metros cuadrados efectivamente habilitados.

Que, en su segundo orden de ideas, el Tribunal en su sentencia tuvo por acreditados los daños sufridos por el inmueble y que tuvo como consecuencia la decisión del FONASA de no perseverar en el Contrato de arriendo.

Que el Tribunal desglosa los distintos ítems demandados como daño emergente. En primer término refiere que al no haberse aportado un documento que diera cuenta del pago de los informes elaborados por Argenta SpA; asimismo, el Tribunal descartó los gastos en honorarios de Notario y del Corredor de Propiedades por no haberse otorgado prueba que diera cuenta de los costos.

Que, en relación a los gastos notariales, es menester hacer presente que los aranceles notariales, están regulados por Decretos del Ministerio de Justicia, por lo que el valor de los honorarios se encuentra determinado en la ley.

Que, finalmente, en relación a la indemnización de perjuicios por la diferencia en el costo del arriendo mensual a pagar por la institución, el mes de garantía que se ha pagado por la celebración del nuevo contrato de arriendo, reparación y habilitación de comedor de nuevo edificio institucional y habilitación del nuevo edificio Dirección Zonal Norte, fueron desestimadas por el Tribunal.

Que se expuso diversa doctrina respecto de la extensión del daño emergente y el propio tribunal dispuso que éste se extiende entre otros rubros a “todos aquellos ocasionados para trasladar la institución a otras dependencias”.

Que, del mismo modo, el Tribunal en su Considerando Trigésimo Cuarto tercer párrafo, ya transcrito reconoce que el FONASA determina el cambio de edificio precisamente por los incumplimientos que se han expuesto latamente en esta presentación.

Que, se desprende de lo anterior, que la decisión de trasladar el edificio institucional a otro edificio que sí sea idóneo para cumplir el fin para el que se arrienda, proviene directamente del incumplimiento de la arrendadora Inmobiliaria Conosur Ltda., cuestión que se expresa en el Oficio Ordinario N° 27959/2019.



Que, por lo tanto, la habilitación del nuevo edificio Dirección Zonal Norte tuvo un valor de \$179.878.321.-, monto acreditado por Resolución Exenta 2B N° 3223/2020, acompañado por esta parte y que, por cierto, no fue objetado por la contraparte y; asimismo, los gastos por habilitación de Comedor en el nuevo edificio, fueron debidamente acreditados y cuyo valor total ascendió a \$17.692.313.- son una consecuencia directa del incumplimiento contractual de la arrendadora y que debe ser indemnizado.

Quinto: Que ciertamente la regla general es que todo daño debe ser indemnizado y que la reparación debe ser integral.

Que el daño emergente consiste en el empobrecimiento real y efectivo que sufre el acreedor. Y la indemnización ha de comprender la suma que coloque a la parte que ha sido dañada en la misma posición en que estaría si no hubiese sufrido el hecho dañoso por el cual ahora está obteniendo compensación.

Sin embargo y en el caso de la responsabilidad contractual la regla anterior sufre una grave limitación en el artículo 1558 del Código Civil. La norma citada establece que, salvo la hipótesis de dolo o culpa grave, la víctima solo obtendrá la reparación del daño directo previsto.

Y cuando hablamos del carácter “directo” del daño, en realidad nos referimos al nexo de causalidad, que es el enlace que se reconoce entre dos fenómenos jurídicos: la causa y el efecto jurídico. Se trata del “nexo etiológico material (es decir, objetivo o externo) que liga un fenómeno a otro, que en cuanto concierne al daño, constituye el factor de su imputación material al sujeto.

Sexto: Que el apelante señala que acompañó prueba para acreditar la proporción del inmueble afectado, que esta prueba documental, a saber dos informes de la empresa externa Argenta SpA contratada por FONASA, elaborados por el Constructor Civil Cristian Barrientos Aguayo, los que no fueron objetados en juicio, pero que el Tribunal en su sentencia no analiza e y Minuta de Solicitud de Cambio, que destaca que tampoco fue objetado, amén del contrato de arrendamiento.

Séptimo: Que los informes de Argenta SpA fueron elementos probatorios consignados por la Jueza a quo en el considerando 10 del fallo que se revisa y se encuentra incluso en el considerando 39 dentro de aquellas probanzas que la sentenciadora estima que en nada altera, modifica o cambia su razonamiento y en cuanto a la denominada “ minuta de



solicitud de cambio” aquel documento fue abordado por la sentenciadora en el considerando 32 y expresó la razón por la que no le atribuye mérito para hacer lugar a lo pedido.

No está demás señalar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 N° 7) de la Ley N° 18.101, en el procedimiento aplicable a la materia de autos, la prueba se apreciará por el juez conforme a las reglas de la sana crítica. Que, de lo anterior, se desprende que en estos juicios el sistema de valoración de prueba tasada no tiene aplicación en la materia, por lo que yerra el apelante en su arbitrio al deslizar y atribuir a los instrumentos a que alude, un valor probatorio de documento privado reconocido en juicio.

Ahora bien, esta Corte comparte con el fallo impugnado en orden a que dichos elementos probatorios resultan insuficientes para los efectos de acreditar el daño patrimonial alegado. Recuérdese que la prueba del daño corresponde a la víctima y esta acreditación debe estar suficientemente respaldada en un medio probatorio que permita verificar su certidumbre y precisión, lo que en la especie no ocurre.

Octavo: Que en cuanto a los gastos notariales que reclama, la mera inclusión de su valor en listado de aranceles del Ministerio de Justicia, no exime a quién los reclama de acreditarlos fehacientemente, como gasto efectivamente pagado.

Noveno: Que en cuanto a la indemnización de perjuicios por la diferencia en el costo del arriendo mensual a pagar por la institución, el mes de garantía que se ha pagado por la celebración del nuevo contrato de arriendo, reparación y habilitación de comedor de nuevo edificio institucional y habilitación del nuevo edificio Dirección Zonal Norte, esta Corte comparte lo decidido por la Jueza a quo al desestimarlos, por las razones que expresa en el considerando 38, y teniendo además en consideración que para que el daño sea cierto es menester que se produzca en razón de una hipótesis (causa) necesaria, que conduzca inevitablemente al daño y en la especie, aquellos gastos que señala el recurrente (habilitación de nuevo edificio y comedor), son gastos en que igualmente debía incurrir, teniendo presente que fue su propia parte la que invocó la cláusula de termino unilateral, por lo que resultaba previsible que debía buscar un lugar físico de asiento distinto, teniendo presente su función de organismo con atención a público y funcionarios en su dotación.



Que en conclusión, y a juicio de esta Corte, la sentenciadora efectuó una valoración conjunta de los medios probatorios así determinados, extrajo las conclusiones pertinentes en cuanto a los hechos y fijó la forma en que sucedieron los hechos. En ambos escalones el tribunal de la instancia primera, tuvo presente los enunciados de la lógica, por lo que no se verifican en el fallo ninguno de los defectos o contradicciones que se argumentan en el presente capítulo del recurso de apelación deducido.

Que en cuanto a la adhesión a la apelación deducida por la demandada reconvencional:

Décimo: Que la adhesión de la apelación por la parte demandante principal persigue la confirmación del fallo recurrido respecto de la demanda principal y “se modifique respecto de lo declarado en relación a la demanda reconvencional, rechazándola totalmente con costas”.

Funda su recurso en que el fallo recurrido no habría considerado todas las probanzas rendidas por su parte ni tuvo en consideración las reparaciones que su parte realizó en cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Impugna también la condena que sufre por los gastos de mudanza y caja de valores en atención a que la causa del traslado de la demandante reconvencional no se encontraba ligada a la inundación sufrida sino a una decisión que venía con anterioridad a tal evento.

Undécimo: Que esta Corte comparte lo razonado por la jueza del grado, en los considerandos 29 y 30, donde se hace cargo de las defensas del demandado reconvencional y las desecha.

Que, además, y en cuanto a las reparaciones, ha de tenerse que la sentencia de 1er grado no dio lugar en definitiva a la rebaja de renta solicitada por la contraria y que decía relación con las sumas demandadas en proporción del inmueble afectado, por lo que carece de relevancia la alegación referida.

Que en cuanto a los gastos de mudanza y caja de valores, aquellos están ajustados al mérito de las probanzas del proceso y a la consideración de la jueza a quo, en orden a estimar que la causa para no perseverar en el contrato de arrendamiento fue el mal estado del inmueble en cuestión, que como se consignaba en el considerando 34, está asociado a las inundaciones que lo afectaron y que no son controvertidas, en su ocurrencia, por el demandado reconvencional. Éste se limita en su escrito de contestación a la demanda reconvencional a enumerar los gastos que



habría incurrido en reparaciones y a asignarle a la cláusula de modificación *duodécima bis* un carácter de finiquito, que no es tal.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes, y 764 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil:

I.- **Se rechaza** el recurso de casación en la forma

II.- **Se revoca** la sentencia apelada de veintidós de marzo de dos mil veintidós, pronunciada por el Vigésimo Primer Juzgado Civil de Santiago, en cuanto por ella y en su resolutivo tercero, acoge parcialmente la demanda principal y en su lugar se declara que la demanda principal del folio 1 queda rechazada en todas sus partes.

III. **Se confirma**, en lo demás apelado, la referida sentencia.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro (S) señor López.

N°Civil-7085-2022.

Pronunciada por la **Séptima Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Ana María Osorio Astorga e integrada por el Ministro (S) señor Hernán López Barrientos y por el Abogado Integrante señor Sebastián Hamel Rivas. No firma el Ministro (S) señor López por haber terminado su suplencia.

ANA MARIA OSORIO ASTORGA
MINISTRO
Fecha: 28/08/2023 12:24:49

SEBASTIAN RAMON HAMEL RIVAS
ABOGADO
Fecha: 28/08/2023 12:54:00



Pronunciado por la Séptima Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministra Ana Maria Osorio A. y Abogado Integrante Sebastian Ramon Hamel R. Santiago, veintiocho de agosto de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veintiocho de agosto de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



C.A. de Santiago

Santiago, diez de julio de dos mil veintiséis.

Al folio 43; téngase presente.

Vistos:

En estos autos Rol N° C-3358-2024, juicio seguido ante el Juzgado Civil de Colina, caratulados "Olavarría con Carrasco", la parte demandada y demandante reconvenzional (MARÍA LORENA GUAJARDO CANCINO) de los autos caratulados "OLAVARRÍA/CARRASCO", causa ROL C-3358-2024, dedujo recurso de casación en la forma contra la sentencia definitiva dictada con fecha 4 de junio de 2025, la que en su parte resolutive rechazó, sin costas, las objeciones documentales deducidas por la demandada principal y acogió, parcialmente, la demanda principal interpuesta por ROBERTO OLAVARRÍA MORALES, en contra de MARÍA LORENA GUAJARDO CANCINO, condenando a esta última al pago de las sumas que precisa el mismo fallo, con reajustes, desestimando, en todo lo demás, la demanda principal. Finalmente, rechazó la demanda principal deducida en contra de MARÍA DE LOS ÁNGELES CARRASCO QUIROGA y que cada parte pagará sus costas.

Se invocan como causales del recurso, las contenidas en los numerales 5° y 7° del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil.

En el primer otrosí de la misma presentación, deduce apelación en contra de la singularizada sentencia.

I.- En cuanto al recurso de casación.

Con lo relacionado y considerando:

1°.- Que, los reproches formal que se dirigen en contra de la sentencia definitiva de autos, los sustenta el recurrente en los numerales 5 y 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, haciéndolo consistir en que la sentencia omite el requisito enumerado en el artículo 170 de igual texto, en su numeral cuarto, circunscrito a la falta de fundamentos de hecho como de derecho que habrían llevado a concluir al juez a quo que en la especie no era procedente la acción intentada y al contener decisiones contradictorias.

2°.- Que, en relación a los vicios alegados, lo cierto es que se dirigen a cuestionar aspectos valorativos propios de la actividad jurisdiccional así como el alcance de esas decisiones, asunto que corresponde de manera privativa



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJRJCXBEECX

al juez de fondo, lo que por lo demás excede de los límites de este mecanismo de nulidad formal.

3°.- Que, en todo caso, el artículo 768 del Código de Procedimiento Civil señala, que el tribunal podrá desestimar el libelo de nulidad formal, si de los antecedentes aparece de manifiesto que el recurrente no ha sufrido un perjuicio reparable sólo con la invalidación del fallo, cuyo es el caso, ello en atención a que la misma parte recurrente de casación en la forma también recurrió de apelación en contra de la misma sentencia, remedio procesal que permite efectuar el análisis debido de la controversia tanto en los hechos como en el derecho, particularmente en los extremos en que esta lo plantea, lo que, consecuentemente, impide que el presente arbitrio pueda ser acogido.

II.- En cuanto a la apelación.

Se reproduce la sentencia en alzada.

Y se tiene, además, presente:

4°.- Que, la sentencia en alzada ha declarado, valorando la prueba acompañada por las partes, lo que se consigna en los motivos cuarto, quinto, sexto, séptimo, octavo, noveno, décimo, undécimo, duodécimo y décimo tercero, para acoger la acción intentada, con cuyo motivos esta Corte coincide, resultando evidente que el demandado debe devolver la garantía entregada por el demandante, puesto que no acreditó ninguno de los motivos que tenía para hacerla efectiva, la que asciende a la suma de \$1.174.400. Y, en lo que concierne al pago de la suma solicitada por concepto de privación de la cosa arrendada a manera indemnizatoria, sólo por la cantidad de \$176.160, que se extrae de la división del canon mensual en treinta días.

5°.- Que, se desestima entre los fundamentos décimo cuarto a décimo sexto, la demanda reconvencional deducida, siendo que de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1545 del Código Civil, podían las partes mediante el consentimiento mutuo, modificar, terminar o dejar sin efecto el contrato celebrado entre ellas y, en atención a que la actitud de la demandada demostró inequívocamente su voluntad de dar por concluido el arrendamiento, el día 31 de marzo del 2024, por lo que resultaba improcedente la demanda reconvencional impetrada.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJRJCXBEECX

6°.- Que, en consecuencia, los argumentos esgrimidos en nada alteran lo que viene siendo decidido.

Con las consideraciones expuestas y de conformidad, además, a lo que disponen los artículos 186 y siguientes, 776 y siguientes todos del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I. En cuanto al recurso de casación en la forma:

Que, se **RECHAZA** el recurso de casación en la forma dirigido en contra de la sentencia definitiva de cuatro de junio de dos mil veinticinco, dictada en el Rol N° C-3358-2025, del Juzgado Civil de Colina, caratulados “Olavarria con Carrasco”.

II. En cuanto a la apelación:

Que, se **CONFIRMA** la sentencia definitiva apelada de cuatro de junio de dos mil veinticinco, dictada en el Rol N° C-3358-2025, del Juzgado Civil de Colina, caratulados “Olavarria con Carrasco”.

Regístrese y devuélvase.

Rol Ingreso Corte N° 14.333-2025.



Alejandro Eduardo Rivera Muñoz
Ministro
Corte de Apelaciones
Diez de julio de dos mil veintiséis
13:54 UTC-4



Pedro Daniel Maldonado Escudero
Ministro(S)
Corte de Apelaciones
Diez de julio de dos mil veintiséis
13:52 UTC-4



Magaly Carolina Correa Farías
Abogado
Corte de Apelaciones
Diez de julio de dos mil veintiséis
13:51 UTC-4



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: XJRJCXBEECX

Pronunciado por la Quinta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Alejandro Rivera M., Ministro Suplente Pedro Daniel Maldonado E. y Abogada Integrante Magaly Carolina Correa F. Santiago, diez de julio de dos mil veintiseis.

En Santiago, a diez de julio de dos mil veintiseis, 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>

Código: XJRJCXBEECX