

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
 JUZGADO : Juzgado de Letras Tocopilla  
 CAUSA ROL : C-42-2021  
 CARATULADO : ALARCÓN/ROZAS

Tocopilla, seis de Octubre de dos mil veintiuno

VISTOS:

HECHOS:

A folio. 1, se interpone demanda por doña Juana Edith Alarcón Recabarren, debidamente individualizada en el libelo, debidamente representada por abogada habilitada y señala:

Con fecha 19 de junio del año 2015, dio en arrendamiento la propiedad ubicada en calle Bolívar N° 1417 de la comuna de Tocopilla a don JUAN WENCESLAO ROZAS FUENTES, ignoro profesión y estado civil, del mismo domicilio anterior, por la renta mensual de \$100.000.-(cien mil pesos), pagaderos en forma anticipada los primeros cinco días de cada mes, a contar del 01 de junio del año 2015, por el término de 6 meses, renovable automáticamente por el mismo periodo de tiempo, salvo desahucio de cualquiera de las parte por escrito con 30 días de anticipación, lo que consta en contrato suscrito ante Notario de esta ciudad con fecha 19 de junio del año 2015.

Agrega que antes de la última renovación del mismo, la que debía ocurrir el 01 de junio del año 2020, entregó carta certificada al demandado con fecha 17 de abril del año 2020, por medio de la que dio aviso de término del contrato, no operando la renovación del mismo, por lo que, habiéndose cumplido el plazo señalado, es decir, el día 01 de junio del año 2020, el contrato indicado ha terminado según lo señalado en el art. 1950 N° 2 del Código Civil.

Que a la fecha de la interposición de la acción, el demandado aún no me ha restituido el inmueble en cuestión, más los consumos por electricidad y agua adeudados y las rentas de arrendamiento desde el mes de abril del año 2020 y consumos de electricidad y agua que se devenguen hasta la fecha de abandono de la propiedad.

Finalmente, previa citas legales, solicita se acoja demanda en juicio de arrendamiento por restitución y cobro de rentas en contra de JUAN WENCESLAO ROZAS FUENTES, ordenando que se haga las respectivas reconvencciones de pago, la primera al notificar la demanda y la segunda en la audiencia de estilo y en definitiva declarar:

1° Que el demandado debe restituirle la propiedad arrendada dentro de tercero día totalmente desocupada libre de todo pariente, allegado o dependiente, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

2° Que el demandado debe pagarle las rentas y consumos de agua y electricidad que se adeuden y devenguen desde abril del año 2020 y hasta que se efectúe la restitución, con más los reajustes contractuales y legales.

3° Que se le condene al pago de las costas de este juicio.

A folio 16 consta que se notificó legalmente al demandado. Con fecha 04 de agosto se practicó la primera reconvencción de pago, oportunidad donde no cancela. La segunda se efectuó en la audiencia de estilo.

A folio 17 consta contestación de la demanda por parte del demandado.



Con 21 de Septiembre de 2021 se llevó a efecto el comparendo con la asistencia de la actora su apoderado y con abogado del demandado.

Que dicha audiencia se ratifica la pretensión por la actora, precisando que lo que se debe es \$900.000 (novecientos mil pesos) y deudas de luz y agua generadas, y esta es contestada por el demandado ratificando e incorporándola en audiencia, señalando que la deuda sería de \$300.000, que a su vez que el demandado esta ad portas a recibir un subsidio de arrendamiento y mejoras del inmueble y que está en proceso de subsidio de renta.

Llamadas las partes a conciliación esta no se produce por la inasistencia del demandado.

Se recibió la causa a prueba, rindiéndose prueba documental por la demandante, suspensión y fijando nueva fecha para su continuación, quedando esta para 05 de Octubre de 2021 a las 11:00 hrs.

Que en continuación de audiencia de juicio celebrada con esta fecha, se procede a rendir prueba testimonial de la demandante y por otra parte el demandado rinde e incorpora la prueba documental.

Se citó a las partes para oír sentencia.

#### **CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que como cuestión previa, queda establecer que el contrato de arrendamiento celebrado es de carácter bilateral, genera obligaciones para ambas partes, el Código Civil lo define como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado (artículo 1915).

De acuerdo al cuerpo legal previamente citado, son obligaciones del arrendador las de entregar al arrendatario la cosa arrendada; mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada (artículo 1924 C.C.), siendo obligaciones del arrendatario son pagar la renta pactada y usar la cosa según los términos o espíritu del contrato y a las reparaciones locativas y restituir al término del contrato (artículos 1915, 1938, 1940, 1946 C.C.)

Por su parte el artículo 1977 del Código Civil, establece que la renta debe pagarse en los períodos convenidos y faculta para poner fin al contrato en caso de no cumplimiento, en la medida que la deuda sea de al menos un período de pago.

Por consiguiente, constituyen supuestos básicos de la acción de restitución fundada en dicha causal, la existencia de un contrato de arrendamiento y la circunstancia que el arrendatario no haya pagado la renta de al menos un período de pago

**SEGUNDO:** Que como se desprende de lo expositivo precedente, la demandante ha deducido demanda de restitución de un inmueble por extinción del derecho del arrendador, en virtud de gozar del dominio del inmueble arrendado, y no haber pagado el arrendatario los montos mensuales de la renta

**TERCERO:** Que el tribunal fija los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, sobre los cuales debe recaer la prueba, en los siguientes términos:

1. Existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes Juana Alarcón y don Juan Rojas Fuentes respecto del inmueble ubicado en calle Bolívar N° 1417, Tocopilla. En la afirmativa, condiciones de contrato, la práctica del mismo, el uso que se le da el arrendatario al inmueble y periodo que comprendía el contrato indicado.

2. Efectividad que la arrendataria pagó todas las rentas de arrendamiento y todos los gastos domiciliarios (electricidad y agua potable) por los periodos que hubiere hecho uso del respectivo inmueble.



**CUARTO:** Que para acreditar sus alegaciones, la parte demandante rinde prueba, consistente en:

**Prueba documental, con citación:**

1. En folio 1, copia del contrato de arrendamiento celebrado entre doña Juana Alarcón Recabarren y don Juan Rozas Fuentes con fecha 12 de Junio de 2015.
2. En folio 1, Inventario de Centro de Madres Luis Rossi de fecha 07 de junio de 2015.
3. En folio 1, Carta de aviso de no renovación del contrato de fecha 17 de abril de 2020.
4. En folio 1, Boleta de envío de carta certificada al demandado respecto al punto 3.
5. En folio 1, Certificada de deuda de agua.
6. En folio 1, Certificada de deuda de electricidad.

**Prueba Testimonial:**

Con fecha 05 de Octubre de 2021, en audiencia de estilo comparecen doña Sonia Paola Rivas y doña Mariana Alexandra Sarria Nuñez, quienes, legalmente juramentados y sin tacha, declararon contestes que, además de tener conocimiento respecto de la existencia de un contrato de arrendamiento ente las partes, les consta que el demandado no ha cumplido con los pagos de renta pactados a la actora rentas, la primera señala que sabe del contrato porque como miembro del Centro de madres al que pertenece el inmueble se les comunico y mostro el contrato en su oportunidad, en la cual se les mostro y se les dio lectura de su contenido, por cuanto sabe que el valor o canon de arriendo es de \$100.000 (cien mil pesos). Finalmente agrega que tiene conocimiento por como miembro del centro de madres ser informada de que los pagos de luz y agua estarían impagos. Por otra parte la segunda porque también como miembro del centro de madre tiene conocimiento de que existe un arriendo, no teniendo claridad si esta por escrito, precisa que este sería respecto del inmueble ubicado en calle Bolívar N° 1417, agrega que sabe que el arriendo se efectuó para que el demandado instalara una academia de danza, que se había comprometido a unas mejoras e incluso a instalar o hacer una mediagua para vivir en dicha mediagua, pero que a la fecha no tiene conocimiento que esté construida, finalmente agrega que no sabe cuándo se debe de arriendo, como así tampoco cuanto se debería de agua y luz, pero que si tiene conocimiento porque es información que han recibido ahora que se han podido reunir las señoras del centro.

**QUINTO:** Que por su parte el abogado del demandado a fin de hacer valor sus alegaciones rinde prueba, consistente en:

**Prueba documental, con citación:**

En folio 17. Comprobantes con los cuales acredita pago correspondientes a los siguientes meses:

1. Año 2015 correspondientes a los meses de Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, por concepto de arriendo por la suma de \$100.000 (cien mil pesos) cada mes.
2. Año 2016 correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, por concepto de arriendo por la suma de \$100.000 (cien mil pesos) cada mes.
3. Año 2017 correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, por concepto de arriendo por la suma de \$100.000 (cien mil pesos) cada mes. Comprobante de pago correspondiente al mes de Mayo 2017 por la suma de \$150.000 (ciento cincuenta mil pesos)



4. Año 2018 correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, por concepto de arriendo por la suma de \$120.000 (cien veinte mil pesos) cada mes. Comprobante de pago sin fecha por la suma de \$120.000 (ciento veinte mil pesos)
5. Año 2019 correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre, Noviembre y Diciembre, por concepto de arriendo por la suma de \$150.000 (cien cincuenta mil pesos) cada mes.
6. Año 2020 correspondiente a los meses de Enero, Febrero, Marzo, por concepto de arriendo por la suma de \$150.000 (cien cincuenta mil pesos) cada mes.

Prueba pericial:

Que el demandado ofrece como prueba Informe socioeconómico elaborado por el Asistente Social del Centro Integral Familiar y Comunitario Ideas y Esperanzas, don Gonzalo Eugenio Covarrubias Figueroa, Rut: 15.011.637-6, respecto del cual se incide por parte de la demandante su exclusión, argumentando en síntesis que tal informe no tendría relación con los hechos a probar en causa. Se confiere traslado a la demandada quien evalúa en audiencia.

Que esta sentenciadora, habiendo escuchado las alegaciones de las partes haber revisado el informe evacuado por el asistente social, el que titula como informe socioeconómico y que de su contenido no se desprende que este pueda probar de modo alguno los puntos de prueba del presente juicio y que se indican en el considerando tercero, por otra parte no crea convicción que su contenido permita al demandado acreditar la inexistencia del contrato o cumplimiento de la obligación emanada de este, por consiguiente se acoge incidente de exclusión de prueba por impertinente

**SEXTO:** Que entonces, procedía en primer lugar acreditar la efectividad de existir un contrato de arrendamiento entre las partes, modalidades y estipulaciones del mismo, carga probatoria que, conforme a lo preceptuado en el artículo 1698 del Código Civil, recaía sobre la demandante.

Para acreditar este hecho, la actora acompañó a la causa Contrato de Arrendamiento firmado ante Notario el 12 de Junio de 2015, entre la demandante, en calidad de arrendadora, y el demandado como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle Bolívar N° 1417 perteneciente al centro de Madres “Luis Rossi” de la comuna de Tocopilla.

Respecto a la vigencia del mismo, esta sería de 6 meses a contar del 01 de Junio de 2015 hasta el 30 de Noviembre de 2015, renovable por períodos iguales.

En cuanto a la renta pactada, esta sería por la suma de \$100.000.-, pagaderos en forma anticipada, pagadera entre 01 al 05 de cada mes.

A fs. 1 la actora acompañó Carta de aviso de no renovación del contrato de fecha 17 de Abril de 2020, con boleta de envío de carta certificada al demandado respecto de carta de no renovación.

**SEPTIMO:** Que en razón de lo anterior, no habiendo sido objetado por la contraria dicho documento y apreciada dicha prueba en conciencia, según lo permite el artículo 15 de la Ley 18.101, acreditan en forma fehaciente la existencia del contrato de arrendamiento celebrados entre las partes, el monto de las rentas mensuales pactadas, la época en que debía pagarse la deuda y en general, los términos en que se produjo la contratación

**OCTAVO:** Que, acorde a lo expuesto, y establecido como se encuentra el vínculo contractual entre las partes y los montos mensuales del precio del arrendamiento, era al demandado al que correspondía justificar, según las reglas del



onus probandi, haber cancelado y estar al día en el pago de las rentas que se le cobran, para lo cual acredita con la prueba documental acompañada que dio cumplimiento a la obligación de pago, en los términos establecidos en el contrato, mas no en la totalidad de los cánones derivados acto contractual, y solo respecto de los meses que acredita como sus comprobante de recibo de renta de fecha abarcadas entre Junio 2015 a Marzo 2020.

**NOVENO:** Que, conforme a lo que se viene diciendo, y hallándose el demandado en mora en un período entero en el pago de la rentas y habiéndosele efectuado dos reconvenciones de pago (una por la receptora y la segunda por la juez), mediando tiempo más que suficiente entre ellas, sin que se haya prestado seguridad competente de verificar el pago de lo adeudado dentro de un plazo razonable que no bajara de treinta días, más cuando se ha además acreditado carta de aviso de no renovación debidamente enviada y ajustada lo que nuestro legislador establece en el artículo 3 de la ley 18.101, no cabe sino acceder a la solicitud de terminación del contrato de arrendamiento, acorde a las prescripciones del artículo 1.977 del Código Civil, y, por ende, a la de restitución del inmueble arrendado sin más trámite.

**DECIMO:** Que, por razones análogas, se dará lugar a la pretensión de cobro de rentas insolutas correspondientes a las devengadas en los términos que establece el artículo 10 de la Ley 18.101, a razón de la suma de \$100.000.- mensuales en los meses comprendidos desde abril de 2020 y hasta que se haga la restitución del inmueble materia del presente juicio, esto con los reajustes señalados en el artículo 21 inciso 1º de este mismo cuerpo legal.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1.437, 1.445, 1.545, 1.546, 1.560 y siguientes, 1.698, 1.915, 1.942, 1.950 y 1.977 del Código Civil; 144, 160, 170, 341 y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y Ley 18.101; se declara:

I.- Que **SE ACOGE**, con costas, a la demanda deducida en lo principal de fs. 1, por doña Juana Alarcón Recabarren, en contra de don Juan Wenceslao Rozas Fuentes, ya individualizados, dándose por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por no pago de rentas, y debiendo el demandado restituir a la demandante el inmueble arrendado, singularizado en la misma demanda, dentro de diez días hábiles desde que cause ejecutoria esta sentencia, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública, con sus ocupantes.

II.- Que, además, el demandado deberá pagar a la actora la suma total por concepto de rentas insolutas de la propiedad, más las rentas devengadas durante la secuela del juicio, hasta la restitución efectiva de la propiedad, que resulten de los siguientes meses impagos, así como los gastos generados de consumo de agua y luz de inmueble del cual debe proceder a su restitución.

III.- Los pagos anteriores, deberán pagarse con intereses y el reajuste establecido en el artículo 21 inciso 1º de la Ley 18.101, y previa liquidación que deberá practicar la Ministro de Fé del Tribunal.

IV.- Que se condena en costas al demandado.

Regístrese y archívese en su oportunidad.

Rol C-42-2021.-

Dictada por doña IVANIA DE LA LUZ RUBIO RIVERA, Jueza Suplente del Juzgado de Letras, Familia y Laboral de Tocopilla.



En Tocopilla, a seis de Octubre de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

