

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 24° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-250-2022
CARATULADO : ORDEN PROVINCIAL CAPUCHINOS
DE CHILE/ MONTALBA

Santiago, a diecinueve de octubre de dos mil veintidós.

VISTOS:

Con fecha 11 de enero de 2022 don Héctor Alejandro Campos Méndez, religioso, representante legal de **Provincial de Capuchinos de Chile**, organización religiosa, domiciliados para estos efectos en calle Huérfanos N°835, oficina 1504, comuna de Santiago, deduce demanda en contra de don **Rodrigo Pablo Montalba Garcés**, ingeniero, en calidad de arrendatario, domiciliado en Av. Irarrázaval N°5340, depto.303-B, comuna de Ñuñoa y otros indicados en el mismo libelo; en contra de don **Erasmo Enrique Vergara Milla**, de quien expresó ignorar profesión u oficio, en calidad de subarrendatario, domiciliado en el inmueble arrendado; y en contra de don **Felipe Esteban Díaz Briceño**, empresario, domiciliado en Av. Libertador Bernardo O'Higgins N°2264, comuna de Santiago, en calidad de aval, fiador y codeudor solidario, pretendiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento entre las partes; se disponga la restitución del inmueble arrendado; y se condene a los demandados a pagar la suma de \$32.017.153, más las rentas que se devenguen durante el juicio, con intereses y costas.

Funda su pretensión en haber celebrado con el demandado principal un contrato de arrendamiento sobre el inmueble que le sirve de domicilio ubicado en Av. Irarrázaval N°5340, departamento número 303-B, que incluye estacionamiento N°33, comuna de Ñuñoa, con fecha 31 de mayo de 2011, por una renta mensual de \$265.000, reajutable según I.P.C. cada tres meses, cuyo



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

Código: PVPXXBGDXFW

valor a noviembre ascendería a \$422.333, ocurriendo que el arrendatario adeuda saldos de rentas desde marzo de 2013 y las rentas totales, desde octubre de 2019, adeudando la suma de \$32.017.153, que incluye las variaciones del I.P.C. desde el año 2013, según planilla que acompaña en un otrosí.

Señala que ha tomado conocimiento por la administración del edificio, que se ha subarrendado el inmueble al demandado, don Erasmo Enrique Vergara Milla, quien tampoco ha pagado las rentas y adeudaría, también, gastos comunes.

Invoca para su pretensión lo previsto en el artículo 1977 del Código Civil; y en la Ley N°18.101.

En subsidio deduce demanda de desahucio.

Con fecha 26 de julio de 2022, se llevó a cabo el comparendo de estilo, ocurriendo que, en presencia de las partes demandadas, se les practicó la segunda reconvenición de pago sin resultado, y contestaron la demanda, en forma independiente.

El demandado don Felipe Díaz Briceño, contestó según minuta agregada en folio 44, en la cual opone, en primer lugar, excepción de ineptitud del libelo, la que sustenta en que el contrato se celebró con don Javier Hurtado Cobarruvias, sin acreditar que lo hacía por la demandante, por lo cual carecería de legitimación activa para demandar y por ello, el libelo sería inepto, además, que carecería de fundamentos de derecho, no indicándose en virtud de qué normas se demanda conjuntamente a todos los demandados y se reclama solidaridad o porque demanda, directamente, el pago de rentas al subarrendatario.

A continuación, contesta el fondo de la demanda, pidiendo el rechazo de la misma, con costas, fundando su defensa en que no existe contrato de arrendamiento entre las partes del juicio, debiendo recurrir de precario y solo contra el ocupante del inmueble. Solicita para el caso de estimarse que existió



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

Código: PVPXXBGDXFW

un contrato, que se rechace la demanda sino se logar acreditar la deuda reclamada.

El demandado, don Erasmo Enrique Vergara Milla, contesta según minuta agregada en folio 47, en cual opone, en primer lugar, excepción de ineptitud del libelo, la que sustenta en carecer de falta de fundamentos de derecho, según los mismos argumentos del anterior demandado.

Contesta el fondo de la demanda, pidiendo el rechazo de la misma, con costas, con fundamento en que no existe contrato de arrendamiento entre las partes, ya que él celebró contrato un contrato verbal con la actora, cuyos términos acreditaría en su oportunidad, siendo errada la acción deducida en virtud de un contrato donde no es parte, hecho conocido por el corredor de propiedades, don Javier Hurtado, siendo el demandado el único ocupante del inmueble desde el año 2011 en adelante. También pide, para el caso de estimarse la existencia del contrato invocado en la demanda, que no se dé lugar al pago, sino se acredita el monto demandado.

El demandado, don Rodrigo Montalva, contestó en forma verbal, pidiendo el rechazo de la demanda, con costas, alegando que nunca ha ocupado el inmueble sub lite, siendo quien lo ocupa don Erasmo Vergara, por un acuerdo con el arrendatario, siendo aquel quien pagar las rentas y el único responsable.

Gestionada conciliación, no tuvo resultado positivo, recibándose la causa a prueba, respecto de la cual se rindió la que obra en el proceso.

Terminada la oportunidad para la recepción de la prueba, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a las excepciones de ineptitud del libelo:

PRIMERO: Que los demandados Felipe Díaz Briceño y Erasmo Vergara Milla, han opuesto excepción de ineptitud del libelo, conforme a los argumentos



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

Código: PVPXXBGDXFW

ya descritos en lo expositivo del presente fallo, pretendiendo se corrija la demanda, esencialmente, por estimar que carecería el libelo de fundamentos de derecho, respecto de la forma de presentar la demanda y por un argumento de fondo, de no existir el contrato citado, en los términos citados en la misma demanda.

SEGUNDO: Que la excepción opuesta por ambos demandados, ya citados en la motivación precedente, no podrá ser acogida, por cuanto la demanda resulta suficientemente apta para permitir su debida comprensión y facilitar a los demandados su defensa, cumpliendo con todos los requisitos establecidos en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil.

TERCERO: Que en lo relativo a la forma en que se ha deducido la acción, requiriendo las mismas pretensiones para todos los demandados o que el contrato invocado no existiría, al menos, en los términos señalados en el libelo, son cuestiones que deben resolverse en cuanto al fondo y que se relacionan con la eventual falta de legitimación activa o pasiva de la actora o de alguno de los demandados, respectivamente o si la demandante, se encuentra facultada para ejercer sus derechos en la forma relatada en su demanda, pero en caso alguno, la tornan inepta, poco clara o confusa.

II.- En cuanto al fondo:

CUARTO: Que la demandante, **Provincial de Capuchinos de Chile**, deduce demanda en contra de don **Rodrigo Pablo Montalba Garcés**, en calidad de arrendatario; en contra de don **Erasmus Enrique Vergara Milla**, en calidad de subarrendatario; y en contra de don **Felipe Esteban Díaz Briceño**, en calidad de aval, fiador y codeudor solidario, pretendiendo se declare terminado el contrato de arrendamiento entre las partes; se disponga la restitución del inmueble arrendado; y se condene a los demandados a pagar la suma de \$32.017.153, más las rentas que se devenguen durante el juicio, con intereses y costas, fundándose para ello en los antecedentes de hecho y derecho latamente desarrollados en lo expositivo del presente fallo.



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

Código: PVPXXBGDXFW

QUINTO: Que en el comparendo de estilo realizado con fecha 26 de julio de 2022, celebrado con la asistencia de las partes demandadas, estos contestaron pidiendo el rechazo de la demanda, conforme a los argumentos ya descritos, latamente, en lo expositivo de esta sentencia; se practicó la segunda reconvencción de pago, sin resultado; se dejó constancia que no hubo conciliación; se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos; y se citó a las partes a oír sentencia.

SEXTO: Que de lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil, se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal, o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

SÉPTIMO: Que, a su vez, el artículo 1977 del Código Civil establece que *“la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvencciones (...) para hacer cesar inmediatamente el arriendo”*.

OCTAVO: Que atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la actora probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el arrendatario en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo del demandado, en su caso, el acreditar el cumplimiento de las mismas.

NOVENO: Que la parte demandante, en orden a acreditar sus dichos, rindió prueba instrumental agregando al expediente digital, con fecha 11 de enero de 2022, copia de contrato de arrendamiento, acompañado legalmente al proceso y no objetado, el cual aparece suscrito por don Javier Hurtado Covarrubias, en representación de la actora y por el demandado don Rodrigo Montalba Garcés, en calidad de arrendatario, como también, por don Felipe Díaz Briceño, en calidad de codeudor solidario, y que debe tenerse por



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

Código: PVPXXBGDXFW

reconocido en juicio, al no habérselo impugnado dentro de plazo legal y de acuerdo al apercibimiento con el que se tuvo por acompañado, en relación a las partes que lo suscribieron.

Acompañó, también, en folios 58, copia de carta remitida por la administradora de la Comunidad Edificio Portofino a Administradora García Hurtado, no objetada, de fecha 28 de julio de 2022, referida a deuda de gastos comunes.

DÉCIMO: Que el demandado don Erasmo Vergara Milla, acompañó prueba documental, agregada en folios 45, 59, 60, 61 y 62, consistente en comprobantes de pago efectuados a nombre de Javier Hurtado, entre octubre de 2011 y octubre de 2019; comprobantes de pago de gastos comunes; detalle de gastos comunes de la comunidad; y detalle de pagos de cuenta corriente, todos no objetados.

Que, por su parte, los demás demandados no rindieron prueba alguna tendiente a desvirtuar las alegaciones de la contraria.

UNDÉCIMO: Que conforme a la prueba documental acompañada por la actora y apreciando ésta, conforme a las reglas de la sana crítica, se tiene por establecida la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre la actora con los demandados Rodrigo Pablo Montalba Garcés, en calidad de arrendatario y de don Felipe Esteban Díaz Briceño, en calidad de codeudor solidario, respecto de la propiedad ubicada en Av. Irrarázaval N°5340, departamento 303-B, que incluye al estacionamiento N°33, comuna de Ñuñoa; por la renta mensual inicial de \$265.000, reajutable cada tres meses según variación I.P.C.; y por un plazo de trece meses, a contar del 1 de junio de 2011, renovable automáticamente, por periodos de tres meses, salvo aviso en contrario en la forma prevista en el mismo contrato.

Conforme al comportamiento de pago detallado por la propia actora y los comprobantes de pago acompañados al proceso, debe estimarse que se efectuó el último reajuste de la renta, convencionalmente por las partes, a contar de



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

Código: PVPXXBGDXFW

junio de 2017, dejando el valor de la renta en la suma de \$350.000, la que se pagó por esa misma cantidad, hasta septiembre de 2019.

Teniendo en consideración que el otro demandado, don Erasmo Enrique Vergara Milla, ha alegado ser arrendatario de la demandante, según contrato verbal que habría pactado con esta, reconociendo que ocupa el inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento, pero que no ha acreditado esta última circunstancia, debe presumirse por este tribunal que sí tiene la calidad de subarrendatario, aunque no está precisado de qué persona, pero que le es oponible lo resuelto en esta sentencia, al menos, en lo que dice relación con la entrega del inmueble.

DUODÉCIMO: Que la mora de un período entero en el pago de la renta, da derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo si no se presta seguridad competente de que se verificará pago dentro de un plazo razonable que no baje de treinta días, circunstancia que no ha ocurrido en la especie, debiendo presumirse el incumplimiento del arrendatario y del codeudor solidario en tal sentido.

En todo caso, ha resultado acreditado el pago de la renta de octubre de 2019, según comprobante acompañado en folio 60, no objetado.

DÉCIMO TERCERO: Que como consecuencia de lo ya establecido, habiendo el demandado principal incumplido con la obligación principal contemplada en los artículos 1915 y 1942 del Código Civil, y concurriendo en la especie los presupuestos del artículo 1977 del citado cuerpo legal, ha de acogerse la demanda de lo principal del escrito de 11 de enero de 2022, en lo relativo a la terminación del contrato, a la restitución del inmueble y al pago de rentas adeudadas, desde noviembre de 2019, a razón de \$350.000 mensuales, más las rentas que se devenguen hasta la entrega material del bien arrendado, cuyo cálculo deberá efectuarse en la etapa de cumplimiento del presente fallo.



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

Código: PVPXXBGDXFW

En todo caso, la obligación de pago de las rentas, solo alcanza al arrendatario y su codeudor solidario, no habiéndose justificado por la actora ni resultar procedente que deba cargar con dicha obligación, el otro demandado, a quien solo se le puede exigir por la demandante, la restitución del inmueble.

DÉCIMO CUARTO: Que la demás prueba rendida, no detallada o considerada especialmente, no incide en lo asentado en las motivaciones anteriores, en especial la referida a gastos comunes, los que no han sido objeto de acción alguna en la demanda de autos.

DÉCIMO QUINTO: Que en atención a lo razonado y no existiendo causa legal para eximirlos, deberá condenarse en costas a los demandados.

Atendido lo razonado y visto además lo dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1552 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 6, 7, 8, 10, 15 y 21 de la Ley N° 18.101, modificada por la N° 19.866, **se declara:**

- I- Que **se rechazan** las excepciones dilatorias de ineptitud del libelo opuestas en lo principal de los escritos de folios 44 y 47.
- II- Que **se acoge** la acción de lo principal del escrito de 11 de enero de 2022, en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, por no pago de rentas, solo en lo que dice relación a los demandados don Rodrigo Montalba Garcés y don Felipe Díaz Briceño. Se rechaza la demanda respecto del otro demandado.
- III- Que **se condena**, solamente, a los demandados Rodrigo Montalba Garcés y don Felipe Díaz Briceño, a pagar las rentas insolutas, desde noviembre de 2019, a razón de \$350.000 mensuales, más las rentas que se devenguen, hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, cuyo cálculo deberá efectuarse por la Secretaria del Tribunal, en la etapa de cumplimiento del presente fallo, todo ello debidamente reajustado según lo previene el artículo 21 de la Ley 18.101 y con intereses corrientes para operaciones no reajustables.



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

Código: PVPXXBGDXFW

- IV- Que **se condena** a los demandados, Rodrigo Montalba Garcés y Erasmo Vergara Milla, a restituir el inmueble arrendado, dentro de décimo día desde que la sentencia cause ejecutoria.
- V- Que **se condena** en costas a los demandados.
- VI- Que se omite pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio interpuesta, atendido el carácter en que se dedujo.

Regístrese, notifíquese y archívense en su oportunidad.

Pronunciada por doña Cecilia Pastén Pérez, Juez Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Art.162 del C.P.C. en Santiago, a diecinueve de octubre de dos mil veintidós. Acb.



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

Código: PVPXXBGDXFW