

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-2352-2024
CARATULADO : ARANEDA/TROSTEL

Concepción, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro.
Visto:

A folio 01 con fecha 03 de abril de 2024 comparece la abogada doña Silvia del Pilar Meléndez Araneda, domiciliada en avenida Prat N°199, torre A, oficina N°506, comuna de Concepción, en representación de doña **Silvia Araneda Varela**, trabajadora independiente, domiciliada en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción, e interpone a lo principal demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y en subsidio demanda de desahucio, en contra de **Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada**, representada legalmente por don Richardt Heinrich Trostel Koch, domiciliados para estos efectos en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción, y en definitiva solicita a lo principal que se declare terminado el contrato de autos; que se condene a la demandada al pago de las rentas adeudadas y servicios básicos adeudados, así como los que se devenguen hasta que se produzca la efectiva restitución del inmueble; que se restituya el inmueble objeto del contrato dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o dentro del plazo que este Tribunal estime pertinente, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; todo lo anterior con intereses, reajustes, multas y costas; en subsidio, solicita que se le notifique a la parte demandada el desahucio del contrato celebrado; que se le condene al pago de las rentas y gastos por servicios y que se ordene la restitución de la propiedad objeto del contrato dentro de tercero día de notificado el fallo, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

Funda su demanda principal en que su representada celebró un contrato de arrendamiento con fecha 26 de enero de 2023 con la parte



Foja: 1

demandada, que en virtud del contrato celebrado le dio en arrendamiento el taller ubicado avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción. Que, se estipuló por renta el monto de \$480.000, la cual debía pagarse de forma anticipada a más tardar el día 20 de cada mes, que igualmente era de cargo de la arrendataria el pago de los gastos por servicios básicos, agua y luz.

Precisa que la relación contractual se ha desarrollado de manera infructuosa, ya que la arrendataria ha pagado la renta de forma irregular, incurriendo en mora a partir del mes de noviembre de 2023.

Que, en los meses de febrero y marzo del presente año, su parte se habría comunicado con la demandada con el objeto de regularizar lo adeudado, resultando infructuosas dichas comunicaciones, producto de la negativa de la demandada.

Que, debido del incumplimiento de la obligación de pagar la renta adeuda a su parte el monto de \$3.840.000.

Reproduce la cláusula cuarta del contrato suscrito para enfatizar que además adeudaría, intereses, multas e indemnizaciones

Hace presente que el inmueble arrendado, que es el objeto del contrato de arrendamiento, es compartido con el hijo de su representada, don Jose Luis Meléndez Araneda, teniendo cada uno su respectivo espacio, lo cual fue conversado y acordado.

Detalla que la demandada habría realizado daños en el inmueble, puesto que realizó una perforación en el techo, sin el consentimiento de su representada, contraviniendo de esta forma lo estipulado en la cláusula séptima del contrato.

Para efectos de refrendar su postura hace referencia a los artículos 1915 y siguientes del Código Civil, Ley N°18.101 y artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Luego, desarrolla doctrina en relación con el contrato de arrendamiento.

En cuanto a la demanda subsidiaria, es decir, de desahucio, indica que en el caso que la demandada enerve la acción interpuesta a lo



Foja: 1

principal, su parte no desea perseverar en el contrato celebrado, por lo que solicita que se tenga por desahuciado el contrato de autos.

A folio 06 con fecha 23 de abril de 2024 se tuvo por interpuesta la demanda y se citó a las partes a la audiencia de estilo.

A folio 07 con fecha 18 de mayo de 2024, la parte demandante presentó rectificación de la demanda deducida.

A folio 11 con fecha 06 de junio de 2024 consta notificación personal y primera reconvenición de pago a don Richardt Heinrich Trostel Koch, representante legal de la sociedad demandada, en consecuencia, la arrendataria se encuentra válidamente emplazada en juicio.

A folio 16 con fecha 12 de junio de 2024, se realizó audiencia compareció la abogada de la parte demandante doña Silvia del Pilar Meléndez Araneda, la abogada de la parte demandada doña Viviana Andrea Ruiz Oyarzo y el representante legal de la sociedad demandada don Richardt Heinrich Trostel Koch.

Que, la parte demandada dedujo un incidente de nulidad de lo obrado, el cual fue acogido de plano por este Tribunal, en consecuencia, se suspendió la audiencia y se fijó un nuevo día y hora para realización de la audiencia de estilo.

A folio 25 con fecha 19 de junio de 2024, se realizó audiencia compareció la abogada de la parte demandante doña Silvia del Pilar Meléndez Araneda, la abogada de la parte demandada doña Andrea Mena Sanhueza y el representante legal de la sociedad demandada don Richardt Heinrich Trostel Koch.

La parte demandante ratificó la demanda interpuesta en todas sus partes con costas y solicitó que se practique la segunda reconvenición de pago.

El Tribunal tuvo por ratificada la demanda en todas sus partes con costas y por practicada la segunda reconvenición de pago la cual no se produjo.

La parte demandada dedujo excepciones mediante escrito que consta a folio 19, la excepción dilatoria del artículo 303 número 4 del Código de Procedimiento Civil, es decir, la ineptitud del libelo por razón de



Foja: 1

falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda, relacionándola con el número 4 del artículo 254 del mismo cuerpo legal, a saber, la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya.

Expone que la demanda carecería de una exposición clara de los hechos, que no existiría claridad entre la demanda inicial y su complementación. Que, no es carga de su parte cotejar los documentos acompañados.

Indica que su parte no tiene certeza respecto a la acción impetrada, existiendo incertidumbre en relación a si es por no pago de rentas, por desahucio, por incumplimiento de contrato, que, en virtud de aquello, variaría la forma de contestar la demanda.

Expone que no habría claridad en cuanto al momento en el cual se habrían dejado de pagar las rentas que se demandan, que únicamente señalaría que se adeudan siete meses, que igualmente, se omitiría señalar las rentas que su representada habría pagado desde que se celebró el contrato.

Arguye igualmente que la demanda carecería de una exposición clara de los fundamentos de derecho en que se apoya.

Expone nuevamente que no existiría claridad entre la demanda inicial y su complementación. Que no es carga de su parte cotejar los documentos acompañados. Que, existiría discordancia entre la presuma, la suma y el desarrollo de la demanda, no siendo concordante con el derecho.

Relata que la demandante únicamente haría mención de incumplimientos sin señalar la normativa aplicable al caso.

Estima que la sola mención de forma general no sería suficiente para dar cumplimiento a lo mandatado por el legislador.

Enfatiza que la demanda carecería de la fundamentación adecuada, lo que priva a su parte de una adecuada defensa.

Que, conferido el respectivo traslado, este fue evacuado por la abogada de la parte demandante solicitando el rechazo de las excepciones deducidas.



Foja: 1

En cuanto a que la demanda carecería de una exposición clara de los hechos, solicita su rechazo ya que sostiene que su parte al rectificar la demanda de autos señaló el texto íntegro de la demanda, por tanto, debía estarse a dicho escrito para contestar.

Respecto a la supuesta falta de claridad, en relación, a los incumplimientos, señala que ella no es tal, que se expuso que la parte demandada no pagó la renta por tanto hubo un incumplimiento a las obligaciones contractuales, que el pago se vio interrumpido y que no ha pagado las rentas de manera consecutiva.

En lo tocante a que existiría una carencia de una exposición clara de los fundamentos de derecho de la demanda, sostiene que no es efectivo, por cuanto la demanda rectificada fue acompañada de forma íntegra, dentro de plazo y antes de ser contestada. Que, a su criterio no existe una ineptitud del libelo, ya que de la demanda se desprende que existiría un incumplimiento en el pago de las rentas y que se pidió la terminación inmediata del contrato producto del no pago de las rentas y en el primer otrosí se solicitó el desahucio.

Luego, la parte demandante contestó la demanda interpuesta en su contra mediante escrito que consta a folio 23 solicitando el rechazo de la misma en todas sus partes con costas.

En cuanto a la demanda principal sostiene que no sería verídico que su representada adeude el monto demandado, sostiene que lo adeudado hasta abril de 2024 correspondería al monto de \$3.160.000, mas no de \$3.840.000.

Precisa igualmente que a su representado se le arrendó la totalidad del taller ubicado en avenida Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción, más no una parte de él.

Expone don Óscar Meléndez le solicitó a su parte dejar madera de forma momentánea en el lugar y debido a que este no estaba haciendo uso del espacio se lo permitió. Luego, cuando su parte le pidió que desocupara el espacio se habrían generado problemas.

Que, para dar una solución a las rentas adeudadas, su parte le habría ofrecido servicios dentales, le *“vendió un mes de centro”*, por el monto de \$350.000.



Foja: 1

Detalla que igualmente, se encontraba pendiente el pago de la instalación eléctrica trifásica del taller, costo el cual habría sido asumido por su parte y que debía ser descontando del arriendo.

Igualmente deduce excepción del contrato no cumplido, sostiene que su parte le habría solicitado en varias oportunidades a don Óscar Meléndez que retirara su maquinaria y herramientas del taller.

Indica que con fecha 12 de febrero de 2024 se incendiaron los cables de la red eléctrica del taller. Producto de aquello su parte debió llamar a un ingeniero eléctrico para que concurriera a revisar la instalación, que el ingeniero eléctrico determinó que el incendio se produjo producto de la manipulación de los cables efectuadas por terceros, quienes habrían sido familiares de la arrendadora.

Razona que como existe incumplimiento de las obligaciones de la parte arrendadora, es que deduce la excepción del contrato no cumplido. Que, la arrendadora no habría mantenido la cosa en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y que no ha librado al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa.

Que, producto del incendio de la conexión trifásica, se generó un retraso en la producción de “pellets” que realiza su representada y que con posterioridad al incendio no se pudo volver a generar el mismo ingreso.

Expone que cualquier interferencia en la conexión trifásica se debió avisar o comunicar a su parte.

Que, igualmente su parte se ha visto privada del goce de la cosa.

En cuanto a la demanda subsidiaria de desahucio, igualmente solicita el rechazo de esta.

Indica que de conformidad a la cláusula tercera del contrato celebrado este tendría una vigencia de un año, del 02 de diciembre de 2022 al 02 de diciembre 2023, que si las partes nada decían el contrato se entendería prorrogado por igual período. Que, la forma de dar aviso de la intención de no perseverar en el contrato era mediante el envío de una carta certificada con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha de término del respectivo período.



Foja: 1

Razona que las partes convinieron, por medio del contrato celebrado, que el desahucio se produciría solo cuando se notificara por carta certificada al arrendatario aplicándose, por tanto, lo estatuido en el artículo 3 de la Ley N°18.101. Agrega, que al haber convenido la forma en la cual debía producirse el desahucio, esta forma obliga a las partes, ya que el contrato es una ley para los contratantes.

Que, en los hechos, lo anterior no habría ocurrido por lo que difícilmente podría realizarse el desahucio del contrato judicialmente.

En consecuencia, sostiene, que no se habría cumplido con la formalidad pactada para realizar el desahucio, siendo improcedente.

Relata que tampoco procedería el desahucio judicial, debido a que no se cumpliría con los requisitos, porque, sostiene que en ese caso la demanda debió notificarse con al menos un mes de antelación al 02 de diciembre de 2023, lo cual, en la especie no ocurrió. Que se contabiliza la fecha en la cual se suscribió el contrato, es decir, 26 de enero de 2023, tampoco sería procedente, por la misma argumentación.

Para cimentar su postura, reproduce el artículo 3 de la Ley N°18.101 y el artículo 1951 del Código Civil.

Junto a lo anterior, deduce demanda reconvencional de término de contrato por incumplimiento con indemnización de perjuicios en contra de la demandante, doña Silvia Araneda Varela.

Expone que es efectivo que se celebró un contrato de arrendamiento con la demandante principal ahora demandada reconvencional, para luego sostener que se habrían producido incumplimientos por parte de la arrendadora.

Precisa que su parte incurrió en el gasto de conexión eléctrica trifásica, el cual no fue reembolsado.

Expone que la instalación se encontraba en buenas condiciones, sin embargo el 12 de febrero de 2024 ocurre un siniestro y se quema parte del cableado, lo cual se habría producido producto de la intervención de terceros, que ello le fue señalado por el ingeniero eléctrico que fue a ver las instalaciones. Adiciona que dicho siniestro no solo produjo un incendio, sino que también un retraso en el negocio de su representado de producción de “pellets”.



Foja: 1

Junto a lo anterior relata que se habría puesto un muro en el taller, lo cual le generó un perjuicio a su producción.

Que, debido a lo expuesto su parte tampoco tiene interés en continuar con el contrato de arriendo.

A título de daño emergente, que serían los perjuicios causados producto del no pago de la conexión eléctrica trifásica, demanda el monto de \$6.000.000.

A título de lucro cesante, que lo fundamenta en lo que dejó de percibir producto de que el taller no estaba en condiciones debido a que no contaba con la conexión eléctrica trifásica, demanda \$90.000.000, ya que cuantifica unos \$10.000.000 por mes desde mayo de 2023, o bien el monto que este Tribunal determine.

Conferido el respectivo traslado, la abogada de la parte demandante principal y demandada reconvencional solicitó que se cite a una nueva audiencia para evacuar el traslado. Es por ello, que en virtud de lo estatuido en el artículo 8 numero 6 inciso tercero de la Ley N° 18.101, se puso término a la audiencia.

A folio 36 con fecha 26 de junio de 2024, se realizó audiencia compareció la abogada de la parte demandante principal y demandada reconvencional doña Silvia del Pilar Meléndez Araneda y la abogada de la parte demandada principal y demandante reconvencional doña Viviana Ruiz Oyarzo.

La parte demandante principal y demandada reconvencional contestó la demanda reconvencional deducida mediante escrito que consta a folio 28, solicitando su rechazo con costas.

Indica que la demanda reconvencional no cumpliría con los requisitos exigidos en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil, incumpliendo lo requerido en los numerales 4 y 5 de la norma en comento, es decir, una exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya y la enunciación precisa y clara consignada en la conclusión de las peticiones que se sometan al fallo del tribunal, respectivamente. Razona que al no cumplirse con dichos numerales mal podría acogerse la demanda reconvencional deducida.



Foja: 1

Arguye que no es efectivo que su parte haya incumplido con las obligaciones que imponía el contrato, que desconoce a lo que se alude cuando se refiere a “*conexión eléctrica trifásica*”, que no se explica cuál sería el incumplimiento relativo a ello.

Que, las expresiones “*la instalación se encontraba en buenas condiciones*” y “*el 12 de febrero ocurre un siniestro y se quema parte del cableado*” serían poco claras por cuanto no se precisaría a que instalación se alude ni tampoco expresa el año en el cual habría ocurrido el siniestro, postula, igualmente que, de haber ocurrido un siniestro, este no fue informado a su parte.

Cuestiona también que al referirse “*en ese instante me entero de que la red fue manipulada por terceros, este hecho expuesto por el ingeniero eléctrico que generó no solo un incendio sino un retraso en la producción de pellet por meses*”, sería una aseveración poco precisa, ya que no indica a que se refiere por instante, ni a que red se refiere y que supuesta fecha la red habría sido manipulada, que de haber ocurrido aquello, tampoco fue informado a su representada.

Que, si efectivamente ocurrió un incendio ello debió ser denunciado, lo cual no habría ocurrido, que menos aún habrían concurrido bomberos por algún incendio al inmueble arrendado.

No habría una mayor fundamentación en lo relativo al retraso en la producción de pellets.

Justifica que el muro al cual se refiere la arrendataria en la demanda reconvencional fue instalado con su beneplácito, que aquello fue conversado con don José Luis Meléndez.

Vuelve a enfatizar, que su parte no ha incurrido en incumplimiento alguno y que la demandada principal y demandante reconvencional no justifica lo aseverado. Que, de existir incumplimientos, estos fueron de la arrendataria, por cuanto no cumplió con su obligación de pagar la renta.

Luego reproduce la cláusula séptima del contrato celebrado para indicar que su parte no ha autorizado a la arrendataria a realizar alteración alguna al inmueble.



Foja: 1

Añade que los montos solicitados serian irrisorios, antojadizos, improcedentes e injustificados.

Hace presente que el inmueble habría sido arrendado para la instalación de una clínica médica, mas no para realizar otras actividades como la fabricación de “pellets”, desconociendo su parte si la arrendataria cuenta con la patente, giro o permisos para realizar aquella actividad.

El Tribunal tuvo por evacuado el traslado de la demanda reconvenzional impetrada.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo.

Finalmente se recibió la causa a prueba por el término legal.

A folio 43 con fecha 04 de julio de 2024 se citó a las partes a oír sentencia.

No obstante, lo anterior, con fecha 23 de julio de 2024 se decretó como medida para mejor resolver que se acompañaran y percibieran los documentos ofrecidos a folio 35 por la demandada principal y demandante reconvenzional consistentes en “*Set correo electrónicos hacia la abogada doña Silvia Meléndez Aravena*”, para aquello se citó a las partes a audiencia de percepción documental la cual se realizó el día 12 de agosto de 2024, como bien consta a folio 58.

Con lo relacionado y considerando:

I. En cuanto a la excepción dilatoria, deducida en audiencia que consta a folio 25 de fecha 19 de junio de 2024:

1º.- Que, la parte demandada principal y demandante reconvenzional dedujo la excepción dilatoria del artículo 303 número 4 del Código de Procedimiento Civil, es decir, la ineptitud del libelo por razón de falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda, relacionándolo con el número 4 del artículo 254 del mismo cuerpo legal, a saber, la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya, según lo argumentado en la sección anterior de este fallo, lo cual se da por reproducido.

2º. - Que, la parte demandante principal y demandada reconvenzional solicitó el rechazo de la excepción impetrada, por lo



Foja: 1

señalado en la sección anterior de este fallo, lo cual se da por íntegramente reproducido.

3°. – Que, conforme establece el artículo 303 del Código de Procedimiento Civil las excepciones dilatorias miran únicamente a la corrección del procedimiento sin afectar el fondo de la acción deducida.

En cuanto a la excepción de ineptitud del libelo por la falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda, cabe tener presente que el libelo es inepto cuando es vago, impreciso e ininteligible, de modo que debe fundarse en deficiencias o defectos legales de tal magnitud, que hagan ininteligible, vaga, incomprensible y mal formulada la demanda por lo que solo la falta de tales indicaciones la hace inepta.

Por su parte el requisito establecido el artículo 254 número 4 del Código de Procedimiento Civil, se refiere a la relación del pleito; en ella debe indicarse con claridad los hechos, pues no solo se exigen para la marcha regular del juicio, la admisión de la prueba y la referencia que a ellos debe hacerse en la sentencia, sino también para determinar la acción que se ejercita, la cual determina, a veces la competencia del Tribunal; y deben indicarse también los fundamentos legales, leyes y artículos, en que se apoyan las pretensiones concretas que se someten al tribunal, lo que tiene por objeto facilitar al juez la calificación jurídica de la acción.

5-. Que, para que la excepción de ineptitud del libelo prospere, es necesario que el requisito legal ausente en la demanda sea de aquellos que transforman la presentación en mal formulada o vaga respecto de las personas, causa de pedir o cosa pedida.

Respecto a la alegación que la demanda carecería de una exposición clara de los hechos, ella no es tal, no puede acogerse la argumentación esgrimida por la parte demandada, que producto de una rectificación de la demanda de autos, su parte queda en indefensión.

La demanda y rectificación fueron notificadas válidamente, conforme lo mandata nuestro ordenamiento jurídico. Igualmente se señala de forma clara el hecho que motivó la demanda de autos, es decir, el no pago de la renta, junto a ello se expusieron latamente los hechos en los cuales se cimienta la demanda principal y subsidiaria. Existe claridad y certeza respecto a lo demandado a lo principal y a lo demandado de manera subsidiaria.



Foja: 1

En lo tocante a que la demanda adolecería de una exposición clara de los fundamentos de derecho, también debe desestimarse dicha alegación, en la demanda se señala la normativa legal aplicable al caso, no siendo necesario que se reproduzca de manera textual las normas aplicables. A mayor abundamiento, dicha calificación le corresponde al Tribunal realizarla, mas no a las partes.

6°. – Que, en consecuencia, en virtud de lo razonado en los considerandos anteriores, se rechaza la excepción dilatoria deducida, sin costas.

II. En cuanto al fondo del asunto:

7°.– Que, comparece la abogada doña Silvia del Pilar Meléndez Araneda, en representación de doña Silvia Araneda Varela, e interpone a lo principal demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y en subsidio demanda de desahucio, en contra de Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada, representada legalmente por don Richardt Heinrich Trostel Koch, y en definitiva solicita a lo principal que se declare terminado el contrato de autos producto; que se condene a la demandada al pago de las rentas adeudadas y servicios básicos adeudados, así como los que se devenguen hasta que se produzca la efectiva restitución del inmueble; que se restituya el inmueble objeto del contrato dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o dentro del plazo que este Tribunal estime pertinente, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; todo lo anterior con intereses, reajustes, multas y costas; en subsidio, solicita que se le notifique a la parte demandada el desahucio del contrato celebrado; que se le condene al pago de las rentas y gastos por servicios y que se ordene la restitución de la propiedad objeto del contrato dentro de tercero día de notificado el fallo, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, por la argumentación expuesta en la sección anterior de este fallo la cual se da por reproducida.

8°. – Que, la demandada contestó la demanda interpuesta en su contra representada por la abogada doña Viviana Andrea Ruiz Oyarzo, solicitando el rechazo de la demanda principal y subsidiaria en todas sus partes con costas, igualmente, dedujo demanda reconventional de término de contrato por incumplimiento con indemnización de perjuicios, por lo



Foja: 1

expuesto en la sección dispositiva de este fallo lo cual se da por íntegramente reproducido.

9°. – Que, la abogada de la arrendadora contestó la demandada reconvenzional interpuesta, solicitando el rechazo de la misma, con costas, por lo señalado en la sección anterior de esta sentencia, lo cual se da por reproducido.

10°. – Que, antes de analizar la prueba rendida, es necesario hacer presente lo dispuesto en el artículo 8 número 7 de la Ley N°18.101, en cuanto a que la prueba que se rinde en los juicios de arriendo se debe apreciar conforme a las reglas de la “*sana crítica*”, siendo admisibles todas las probanzas capaces de producir convicción acerca de la ocurrencia o no, de un suceso determinado.

Al respecto, la jurisprudencia, ha definido la sana crítica como “*aquella que nos conduce al descubrimiento de la verdad por los medios que aconseja la razón y el criterio racional, puesto en juicio. De acuerdo con su acepción gramatical puede decirse que es el analizar sinceramente y sin malicia las opiniones expuestas acerca de cualquier asunto*”. Así, por otro lado, la doctrina ha señalado que son “*Las reglas de la sana crítica, no son otras que las que prescribe la lógica y derivan de la experiencia, las primeras con carácter permanente y las segunda, variables en el tiempo y en el espacio*” (“*Budinich con Cerda (1996)*” y don Hugo Alsina, respectivamente, citados en por Joel González Castillo, en la “*La fundamentación de las sentencias y la sana crítica*”, Revista Chilena de Derecho, vol. 33 N°1, año 2006).

Conforme a ello, se ha establecido que el sistema de la “*sana crítica*” sólo se refiere a la “*valoración de la prueba*”, manteniendo vigentes las demás normas sustantivas probatorias, denominadas reglas reguladoras de la prueba como las que señalan cuáles son los medios de prueba, las que establecen su admisibilidad, la forma de rendir la prueba o las que distribuyen el peso de ella.

En virtud de lo expuesto, este Tribunal analizará conforme a las reglas expuestas si se cumplen los elementos para dar lugar a la acción, conforme a la prueba rendida en juicio.



Foja: 1

11°. – Que, para acreditar sus pretensiones, la parte demandante principal y demandada reconvencional, rindió la siguiente prueba:

Prueba testimonial a folio 36:

Que, con fecha 26 de junio de 2024, se realizó la prueba testimonial solicitada por la demandante principal y demandada reconvencional, comparecieron su abogada doña Silvia Meléndez Araneda y por la demandada principal y demandante reconvencional su abogada doña Viviana Ruiz Oyarzo.

Previamente juramentado en forma legal y no tachado, declaró al tenor del auto de prueba el testigo don Jorge Ariel Aravena.

Que, su declaración se encuentra consignada a folio 36.

Prueba documental, la cual fue legalmente incorporada y no objetada por la contraria:

- a) Contrato simple de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 26 de enero de 2023 ante notario público entre doña Silvia del Carmen Araneda Varela como “arrendadora” y Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada, representada legalmente por don Richardt Heinrich Trostel Koch, como “arrendatario”, respecto al “taller” ubicado en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.
- b) Copia simple de estado de cuenta emitido por CGE de fecha 11 de junio de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo eléctrico de \$513.100.
- c) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 28 de marzo de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$27.540.
- d) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 28 de junio de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$108.800.



Foja: 1

- e) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 30 de octubre de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$46.030.
- f) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 27 de septiembre de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$10.020.
- g) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 28 de noviembre de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$32.010.
- h) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 27 de diciembre de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$21.950.
- i) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 24 de febrero de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$67.200.
- j) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 26 de febrero de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$29.270.
- k) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 24 de febrero de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$67.200.
- l) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 30/12/2022 hasta el 31/01/2023.
- m) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/03/2023 hasta el 28/04/2023.



Foja: 1

- n) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/05/2023 hasta el 30/06/2023.
- o) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/07/2023 hasta el 31/08/2023.
- p) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 29/09/2023 hasta el 31/10/2023.
- q) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 29/12/2023 hasta el 31/01/2023.
- r) Copia simple de estado de cuenta emitido por CGE de fecha 11 de junio de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Jorge Giacaman N°218, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo eléctrico de \$436.100.
- s) Copia simple de boleta electrónica emitida por CGE con fecha 17 de mayo de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Jorge Giacaman N°218, sector Palomares, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo eléctrico de \$436.100.
- t) Copia simple de boleta electrónica emitida por CGE con fecha 17 de mayo de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, sector Palomares, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo eléctrico de \$513.100.
- u) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 27 de julio de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$31.550.
- v) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 28 de agosto de 2023, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$51.310.



Foja: 1

- w) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 26 de enero de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$64.030.
- x) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 27 de marzo de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$30.400.
- y) Copia simple de boleta electrónica emitida por Essbio con fecha 29 de mayo de 2024, dando cuenta que el inmueble ubicado en Cantera N°222, comuna de Concepción, registra una deuda por consumo de agua de \$60.020.

12°. – Que, para acreditar sus pretensiones, la parte demandada principal y demandante reconvencional, rindió la siguiente prueba:

Prueba documental, la cual fue legalmente incorporada y no objetada por la contraria:

- a) Contrato simple de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 03 de mayo de 2021 ante notario público entre doña Silvia del Carmen Araneda Varela como “arrendadora” y Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada, representada legalmente por don Richardt Heinrich Trostel Koch, como “arrendatario”, respecto a “bodega” ubicada en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.
- b) Contrato simple de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 26 de enero de 2023 ante notario público entre doña Silvia del Carmen Araneda Varela como “arrendadora” y Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada, representada legalmente por don Richardt Heinrich Trostel Koch, como “arrendatario”, respecto a “taller” ubicada en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.
- c) Copia simple de plano de inmueble ubicado en Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.
- d) Set fotográfico (4) de inmueble arrendado en Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.



Foja: 1

- e) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 30/12/2022 hasta el 31/01/2023.
- f) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/03/2023 hasta el 28/04/2023.
- g) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/05/2023 hasta el 30/06/2023.
- h) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 31/07/2023 hasta el 31/08/2023.
- i) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 29/09/2023 hasta el 31/10/2023.
- j) Copia simple cartola cuenta corriente emitida por Banco Santander, cliente doña Silvia del Carmen Aravena Varela, correspondiente al período desde 29/12/2023 hasta el 31/01/2023.
- k) Copia simple de comprobante de transferencia de fondo realizados por el monto de \$72.000 con fecha 14 de julio de 2023, destinatario doña Silvia Araneda.
- l) Copia simple de comprobante de transferencia de fondo realizados por el monto de \$72.000 con fecha 14 de julio de 2023, destinatario doña Silvia Araneda.
- m) Copia simple presupuesto emitido por DentaVital, generado el 26 de diciembre de 2023, impreso 11 de junio de 2024, paciente don Óscar Meléndez Chandía, total \$299.000.
- n) Copia simple presupuesto emitido por DentaVital, generado el 23 de febrero de 2024, impreso 11 de junio de 2024, paciente don Óscar Muñoz Meléndez total \$237.000.
- o) Set fotográfico (2) de medidores de luz del inmueble ubicado en Giacaman N°222, sectores Palomares, comuna de Concepción.



Foja: 1

- p) Set fotográfico (2) de remarcador de luz del inmueble ubicado en Giacaman N°222, sectores Palomares, comuna de Concepción.
- q) Copia simple parte denuncia, emitido por Fiscalía con fecha 05 de abril de 2024, denunciante don Richardt Heinrich Trostel Koch.
- r) Copia ebook recurso de protección ROL N°9971-2024 ingreso Ilustrísima Corte de Apelaciones de Concepcion, recurrente Clínica Médica y Odontológica Dentavital Limitada, recurrido don Oscar Rene Meléndez Chandía y doña Silvia del Carmen Araneda Varela.
- s) Copia simple informe prefactibilidad instalación eléctrica emitido por ingeniero eléctrico don Camilo Alonso Jerez Bustos fecha de emisión 28 de enero de 2023, empresa contratante Clínica Médica y Odontológica DentaVital Limitada.
- t) Copia simple cotización N°300669990 emitida por la empresa GrezUlloa Electricidad de fecha 17 de junio de 2024, emitida por un monto de \$1.825.111.
- u) Copia simple factura N°2367789 emitida por la empresa RHONA de fecha 31 de enero de 2023, por el monto de \$70.922.
- v) Copia simple factura N°1209203 emitida por la empresa GrezUlloa Electricidad de fecha 31 de enero de 2023, por el monto \$65.815.
- w) Copia simple factura N°583991 emitida por la empresa Electricidad Gobantes S.A. de fecha 07 de febrero de 2023, por el monto de \$21.380.
- x) Copia simple factura N°1217760 emitida por la empresa GrezUlloa Electricidad de fecha 20 de febrero de 2023, por el monto de \$66.277.
- y) Copia simple factura N°10657 emitida por la empresa José Vicente Fuentes Fuentes Comercializadora de artículos eléctricos de fecha 27 de febrero de 2023, por el monto de \$8.731.
- z) Copia simple informe instalación eléctrica emitido por ingeniero eléctrico don Camilo Alonso Jerez Bustos fecha de emisión 28 de



Foja: 1

enero de 2023, empresa contratante Clínica Médica y Odontológica DentaVital Limitada.

Copia simple informe eléctrico emitido por ingeniero eléctrico don Camilo Alonso Jerez Bustos, empresa contratante Clínica Médica y Odontológica DentaVital Limitada.

aa) Copia simple informe de producción pellet: costos, ventas y utilidad mensual aproximada, emitido por don Jaime Eduardo Venegas Fuentes, Ingeniero Civil en Industrias de la madera de la universidad del Bío-Bío.

Que se decretó como medida para mejor resolver que se acompañaran por la demandada principal y demandante reconvencional y se exhibieran los siguientes documentos:

- a) Copia de correo de fecha 3 de abril de 2024, enviado a las 00:41 horas, desde la cuenta abogada.viviana.ro@gmail.com y smelendezaraneda@yahoo.com y richardttrostel@gmail.com, asunto *"Exposición de situación delicada y otros"*, con archivo adjunto consistente en carta remitida por doña Viviana Ruiz Oyarzo a doña Silvia Meléndez Araneda
- b) Copia de correo de fecha 12 de abril de 2024, enviado a las 14:13 horas, desde la cuenta abogada.viviana.ro@gmail.com y smelendezaraneda@yahoo.com y richardttrostel@gmail.com, asunto *"Se hace presente modificación que se indica"*.
- c) Copia de correo de fecha 15 de abril de 2024, enviado a las 11:28 horas, desde la cuenta abogada.viviana.ro@gmail.com y smelendezaraneda@yahoo.com, asunto *"Sobre situación de galpón"*.
- d) Correo de fecha 4 de junio de 2024, enviado a las 13:55 horas, desde la cuenta abogada.viviana.ro@gmail.com y smelendezaraneda@yahoo.com y richardttrostel@gmail.com, asunto *"Sobre taller trabajo Sr. Trostel"*.

Que de esta forma se cumplió con lo dispuesto en el artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil.

13°. – Luego, en base a la prueba reseñada en los considerandos anteriores y en virtud de lo expuesto por las partes es que pueden



Foja: 1

establecerse mediante un razonamiento lógico, como hechos no discutidos los siguientes:

a) Que, entre las partes se celebró un contrato de arrendamiento con fecha 26 de enero de 2023 respecto al inmueble ubicado en Avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción.

b) En cuanto, a la vigencia del contrato, se pactó que empezaría el 02 de diciembre de 2022 finalizando el día 02 de diciembre de 2023, que se entendería prorrogado por igual período salvo si alguna de las partes manifestaba en sentido contrario su voluntad mediante el envío de carta certificada a la otra, con a lo menos 30 días de anticipación.

c) Que, por renta se estipuló el monto de \$480.000, la cual debía cancelarse de manera anticipada a más tardar los días 20 de cada mes.

d) Que, se pactó que la arrendataria no podría efectuar ninguna construcción, alteración, modificación u obra alguna sobre la propiedad arrendada sin contar previamente con autorización escrita del arrendador. Cualquier obra que se realice con el mencionado permiso y que al término del contrato no pueda retirarse sin detrimento del inmueble, quedará a beneficio de éste sin derecho alguno por parte del arrendatario, para exigir pago de retribución a la obra.

14°. – En cuanto a la demanda principal:

Que, en base a la prueba rendida por ambas partes y a los hechos esgrimidos en sus escritos es que puede tenerse por acreditada la existencia de un vínculo contractual respecto al inmueble arrendado.

Que, demostrada la existencia del contrato y el monto de la renta pactada, incumbe al demandado principal y demandante reconvenzional, conforme a las reglas de onus probandi, la carga de la prueba en orden a acreditar el pago íntegro y oportuno de las rentas a que se hayan obligado y que se le exigen.

15°. – Luego, la parte demandada principal y demandante reconvenzional señaló que no era efectivo lo aseverado por la demandante principal y demandada reconvenzional, que su representada adeudaba un monto menor y que el arrendador no habría dado cumplimiento con sus obligaciones.



Foja: 1

Por ello, opone la excepción del contrato no cumplido, solicitando el rechazo de la demanda, por cuanto, la arrendadora se habría encontrado en mora de sus obligaciones.

En relación, a la excepción del contrato no cumplido o exceptio non adimpleti contractus, es la que corresponde al deudor en un contrato bilateral para negarse a cumplir su obligación mientras la otra parte no cumpla o se allane a cumplir la suya. Como en todas las instituciones propias de los contratos bilaterales, se ha sostenido que su justificación es la causa: si no se cumple una obligación, la de la otra parte deja de tener causa, y por ello ésta puede negarse a cumplirla. (René Abeliuk Manasevich, *"Las Obligaciones, Editorial Jurídica de Chile, Tomo II"*, quinta edición actualizada, pág. 941).

Al efecto, cabe señalar que de acuerdo con el artículo 1552 del Código Civil, *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

Conocido bajo el aforismo *"la mora purga la mora"*, el precepto transcrito representa el corolario de la reciprocidad e interdependencia de las obligaciones en los contratos bilaterales, constituye una manifestación de la fuerza obligatoria del contrato, pues permite al deudor de una obligación justificar su incumplimiento por la recíproca inejecución de su contraparte.

Para que proceda esta excepción deben concurrir los siguientes requisitos: a) que concierna a los efectos de un contrato bilateral; b) que la parte contra quien se opone la excepción no haya cumplido ni se allane a cumplir alguna obligación emanada del mismo contrato; c) que la obligación del acreedor contra quien se opone la excepción sea exigible y d) la buena fe del que hace valer la excepción.

Por último no debe olvidarse que en el caso de oponerse la excepción de contrato no cumplido, la distribución del onus probandi procede sea aplicada de acuerdo con los principios generalmente aceptados, de suerte que el deudor está gravado con la carga probatoria del hecho impeditivo en que funda esa excepción. En consecuencia, no corresponde al acreedor demostrar el cumplimiento de su



Foja: 1

contraprestación, sino que es el deudor, que sustenta su defensa en el artículo 1552 del Código Civil, quien debe justificar los hechos impositivos en que la funda, vale decir, el incumplimiento del acreedor o no disposición a cumplir.

16°. – Que, la parte demandada principal y demandante reconventional, no es clara en cuanto a la forma en la cual operaría la excepción deducida, por cuanto, atribuye estos supuestos incumplimientos a un tercero, el cual es ajeno a la relación contractual entre las partes de autos.

Alega que, se habría producido un incumplimiento producto de una supuesta intervención de la conexión trifásica, intervención la cual la atribuye a la arrendadora, empero, ninguna probanza ha rendido al respecto, no basta con hacer declaraciones ni imputaciones de responsabilidad, ellas deben ser debidamente probadas.

Que, a mayor abundamiento, la arrendadora desconoce la existencia de esta conexión trifásica, la cual, en el caso de haber sido instalada, no se ha probado en estos autos que haya sido con su autorización escrita, como bien obliga el contrato suscrito por ambas partes, de conformidad a su cláusula séptima, por lo que mal puede imputarle algo relativo a ello a la arrendadora, puesto que fue realizado sin su consentimiento, contraviniendo la ley del contrato.

17°. – Que, la cláusula séptima del contrato celebrado reza lo siguiente: *“La arrendataria no podría efectuar ninguna construcción, alteración, modificación u obra alguna sobre la propiedad arrendada sin contar previamente con autorización escrita del arrendador. Cualquier obra que se realice con el mencionado permiso y que al término del presente contrato no se pueda retirar sin detrimento del inmueble, quedará a beneficio de éste sin derecho alguno por parte del arrendatario, para exigir pago de retribución a la obra”*.

Que, en base a lo reseñado en el considerando anterior, no puede sino colegirse que la parte arrendadora no ha incumplido obligación alguna, por tanto, no se encontraba en mora de cumplir.



Foja: 1

La arrendataria, yerra en cuanto a la argumentación esgrimida, puesto, que fue debido a su mera liberalidad y sin el consentimiento de la arrendadora que se habría instalado esta conexión trifásica cuyo pago ahora reclama. Ello en virtud del contrato libremente celebrado, por lo que no puede ahora trasladar dicha obligación a la parte arrendadora.

Conviene tener presente que el artículo 1545 del Código Civil prescribe *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*.

18°. – Que, desestimada la defensa esgrimida, es preciso, ahora analizar las peticiones sometidas a este Tribunal, es decir, que se ponga término al contrato celebrado producto del no pago de las rentas y servicios comunes.

19°. – Que, el artículo 1977 del Código Civil confiere al arrendador el derecho a hacer cesar inmediatamente el arriendo si el arrendatario, reconvenido en dos ocasiones, mediando a lo menos cuatro días, cae en mora de un período entero en el pago de la renta, y no presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable no menor a treinta días.

Consta al efecto que se practicó una primera reconvención de pago el 06 de junio de 2024, a folio 11 y una segunda, el 19 de junio de 2024, a folio 25, como, asimismo, que no se ha ofrecido seguridad alguna para el pago de lo adeudado. Con ello se satisfacen las exigencias legales para que el contrato de autos se declare terminado.

20°. – Que, el artículo 6 de la Ley N° 18.101, prescribe que terminado el contrato de arrendamiento, el arrendatario continuará obligado a pagar las rentas que se devenguen hasta la efectiva restitución el inmueble. En consecuencia, se condena a la parte demandada principal y demandante reconvencional a pagar las rentas de arrendamiento adeudadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023; además de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2024, por la suma de \$3.360.0000. Que de igual forma, deberá pagar las rentas que se devenguen hasta que se produzca la efectiva restitución del inmueble a razón de \$480.000 mensuales.



Foja: 1

Que, no puede acogerse la argumentación relativa a que se habrían efectuado pagos producto de tratamientos dentales, puesto que ellos fueron realizados a terceros ajenos a la relación contractual y al juicio, o bien producto de la instalación del sistema de conexión eléctrica trifásica, por cuanto, ello no fue autorizado por la parte arrendadora, por tanto, debe rechazarse dicha argumentación. A mayor abundamiento, fue desconocido todo pago por la arrendadora.

La prueba rendida por la arrendataria no tiene la suficiencia ni idoneidad necesaria, estima este Tribunal, para tener por extinguida dicha obligación, ya que el pago debe ser exacto, íntegro y certero.

21°. – Que, el ya mencionado artículo 6 de la Ley N°18.101 señala que terminado el contrato, el arrendatario de igual forma, continuará obligado a pagar los gastos por servicios comunes hasta la restitución del inmueble.

Que, sin embargo, en este sentido, no se accederá a los montos solicitados por la arrendadora, por cuanto, la abundante prueba rendida en este sentido no es idónea, no se condice con la dirección del inmueble de autos, siendo aquello de vital importancia para poder atribuir dichos gastos al inmueble arrendado.

Empero, se ordena que los gastos de servicios comunes, es decir, agua y luz, se encuentren solucionados al momento de la entrega del inmueble, siendo aquello de carga de la arrendataria.

22°. – Que, el artículo 1947 inciso primero del Código Civil, a su vez, establece que, terminado el arriendo, surge para el arrendatario la obligación de restituir la cosa, por tanto, deberá restituirse la propiedad dentro de décimo día libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, solo en caso de ser necesario.

23°. – Que, se debe tener presente, que la Ley N°18.101, no ha establecido un interés legal para el caso de que el arrendatario se constituya en mora y, no habiéndose rendido prueba alguna en este sentido, la parte arrendataria nada adeuda por este concepto, por lo que la demanda en este punto no podrá prosperar.

24°. – Que, de igual forma, se demanda el pago de multas, empero, nada se ha argumentado ni menos rendido prueba en este sentido, puesto



Foja: 1

que el contrato, simplemente contiene una mención genérica y escueta en dicho sentido, por tanto, la demanda no puede prosperar en aquello.

25°. – Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°18.101, la sumas a la cuales se condena a la demandada, deberán pagarse reajustadas.

26°. – Que, en cuanto a la demanda subsidiaria de desahucio, y atendido lo resuelto precedentemente, se omitirá pronunciamiento respecto de ella.

27°. – En cuanto a la demanda reconvenzional:

Que, de igual forma en la audiencia de estilo y tal como lo permite nuestro ordenamiento jurídico la arrendataria, demandada principal, dedujo demanda reconvenzional.

En relación a dicha demanda, es preciso señalar los requisitos de procedencia de la misma, se requiere que el juez sea competente para conocer de la acción reconvenzional, que la acción reconvenzional está sujeta al mismo procedimiento que la principal y por último, debe contenerse en el escrito de contestación de la demanda.

Por lo tanto, en el caso de autos, se cumplen los requisitos de procedencia.

Luego, hay indicar que las normas que regulan el contrato de arrendamiento se encuentran contenidas en nuestro Código Civil y en la Ley N°18.101, sin perjuicio de lo anterior, en esta materia nuestro legislador le entrega a las partes gran autonomía en virtud del principio de autonomía de la voluntad que impera en nuestro ordenamiento jurídico.

28°. – Que, lo señalado anteriormente es de gran importancia, puesto que la demandante reconvenzional solicita a título de lucro cesante el monto de \$90.000.000 o bien la suma mayor o menor que este Tribunal determine y a título de daño emergente el monto el \$6.000.000.

Que, sin perjuicio de la abundante prueba rendida, la cual se encuentra individualizada en el considerando décimo segundo, esta no es lo suficientemente idónea ni apta para que este Tribunal pueda adquirir la convicción de que efectivamente se adeuda lo demandado.



Foja: 1

29°. – Que, el lucro cesante se ha definido como la utilidad que deja de percibir el acreedor por el incumplimiento o cumplimiento tardío de una obligación. (René Ramos Pazos, “*De las obligaciones*, Legal Publishing, tercera edición actualizada y corregida, pág. 295).

Luego, yerra en cuanto la prueba y fundamentación, toda vez que el presupuesto de procedencia es que la contraria haya incumplido o haya cumplido tardíamente con una obligación. Empero, como ya se analizó en la precedente sentencia, la parte arrendadora no incurrió en incumplimiento alguno.

Que, además, no es posible para este Tribunal cuantificar de manera correcta lo solicitado a dicho título, puesto que la prueba aportada no es idónea ni permite adquirir la convicción de que efectivamente la arrendataria generaba dichos ingresos de manera mensual.

30°. – Que, el daño emergente se ha definido como el empobrecimiento real y efectivo que sufre el patrimonio del deudor. (Rene Ramos Pazos, “*De las obligaciones*, Legal Publishing, tercera edición actualizada y corregida, pág. 295).

Que, en este sentido, vuelve a cobrar gran relevancia el ya mencionado considerando séptimo del contrato, por cuanto, en el caso de haberse instalado un sistema eléctrico trifásico, sin el consentimiento de la arrendadora, obedece a una mera liberalidad de la arrendataria, no siendo posible atribuirle ahora su pago a la arrendadora.

Que, en este sentido, tampoco es clara, en cuanto a la cuantificación del monto que solicita, simplemente se limitar a señalar un monto. Al solicitarse un monto exacto se limitan las facultades de este Tribunal para ponderarlo, únicamente siendo posible conceder o no el monto solicitado, mas no fijarlo prudencialmente.

Por lo anteriormente expuesto se rechaza la solicitud de indemnización de daño emergente por el monto de \$6.000.000.

31°. – Que, en virtud de lo razonado en los considerandos anteriores, se rechazará la demanda reconvencional deducida.



Foja: 1

32°. – Que, no habrá un mayor pronunciamiento respecto a la prueba rendida, ya que en nada altera la decisión a la cual este Tribunal ha arribado y se reseña para fines procesales.

33°. – Que, cada parte soportará sus costas, por estimar este Tribunal que hubo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones, y de conformidad, además, a lo prevenido en los artículos 45, 1489, 1545, 1552, 1556, 1698, 1924, 1927, 1942, 1947, 1950, 1954, 1955, 1956, 1967 y 1977 del Código Civil y los artículos 144, 170, 254 N°4 y 5, 303 N°4, 348 bis, 384, 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 3, 4, y 8 y siguientes de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de bienes urbanos, se resuelve:

I. En cuanto a la excepción dilatoria deducida en audiencia que consta a folio 25 de fecha 19 de junio de 2024:

- Que, se rechaza sin costas, la excepción dilatoria impetrada.

II. En cuanto al fondo del asunto:

- Que, se acoge la demanda interpuesta a lo principal a folio 01 con fecha 03 de abril de 2024, por tanto se declara terminado el contrato celebrado entre las partes respecto al inmueble ubicado en avenida Jorge Giacaman N°222, sector Palomares, comuna de Concepción, en consecuencia se ordena su restitución dentro de décimo día de que el presente fallo se encuentre en estado de ser cumplido, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, solo en caso de ser necesario.
- Que, se condena a la arrendataria al pago de las rentas adeudadas correspondientes a los meses de noviembre y diciembre de 2023; además de enero, febrero, marzo, abril y mayo de 2024, por la suma de \$3.360.0000; de igual forma deberá pagar las rentas que se devenguen hasta que se produzca la efectiva restitución del inmueble a razón de \$480.000 mensuales.
- Que, se ordena el pago de los gastos de servicios comunes, es decir, agua y luz, los cuales deberán encontrarse solucionados al



Foja: 1

momento de la entrega, de conformidad a lo razonado en el considerando vigésimo primero.

- Que, se rechaza la solicitud de pago de intereses, en virtud, de lo argumentado en el considerando vigésimo tercero.
- Que, se rechaza la solicitud de pago de multa, conforme a lo señalado en el considerando vigésimo cuarto.
- Que, las sumas deberán pagarse debidamente reajustadas, de conformidad a lo prevenido en el artículo 21 de la Ley N° 18.101.
- Que, no habrá pronunciamiento respecto a la demanda subsidiaria, por haberse acogido la interpuesta a lo principal.
- Que, se rechaza la demanda reconvencional deducida, de conformidad a lo razonado en el considerando vigésimo séptimo y siguientes.
- Que, cada parte soportará sus costas, por estimar este Tribunal que hubo motivo plausible para litigar.

Regístrese, anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-2352-2024.

Resolvió Ana María Suárez Gaensly, Juez Subrogante del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Concepción, veintidós de agosto de dos mil veinticuatro.**

