

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : Juzgado de Letras Los Lagos  
**CAUSA ROL** : C-209-2024  
**CARATULADO** : PEQUEÑO GRINGO SPA/OLIVOS

**Los Lagos, dos de septiembre de dos mil veinticuatro.**

**PRIMERO:** A folio 1, el 11 de abril de 2024, se interpuso en este Juzgado de Letras de Los Lagos por el abogado don Sergio Andrés Vidal Vásquez, en representación de PEQUEÑO GRINGRO SpA, sociedad del giro de su denominación, RUT 77.179.033-K, representada por CARLOS GONZALO CÁRDENAS INOSTROZA, comerciante, ambos domiciliados en Quinta Los Aromos Llifén comuna de Futrono, provincia del Ranco región de Los Ríos, interpone en contra de RICARDO ANTONIO OLIVOS CÁCERES, ignora profesión u oficio, domicilio Balmaceda N° 629 comuna de Futrono , una demanda de restitución del inmueble arrendado por expiración del plazo estipulado del arriendo.

Se funda en que por contrato privado notarialmente autorizado, el 1 de septiembre de 2022 el arrendatario demandado celebró contrato con la arrendadora demandante sobre un sitio de 10 metros de frente por 40 m de fondo, en las hijuelas 16 y 17 del fundo Futrono de calle Balmaceda número 629 rol de avalúo 35-28 para que lo destinara exclusivamente a restaurante, departamento y bodega.

En la cláusula tercera se fijó el inicio de la vigencia el 1 de septiembre de 2022 hasta el 30 de septiembre de 2023. En la misma cláusula se indicó que la parte que no desee renovar el contrato debe avisar 60 días antes del vencimiento. En la cláusula 14 se estipuló que al concluir el plazo del contrato el arrendatario está obligado a devolver el inmueble inmediatamente.

Asegura que el 25 de mayo de 2023 se notificó carta certificada de aviso de término y restitución del inmueble de parte de la sociedad demandante. Así, ahora necesita que se restituya cuanto antes pues no desea perseverar y da por desahuciado el contrato.

Conforme la ley 18.101 artículo 7 relacionado al 1, estos se aplican a la restitución de la propiedad por expirar el tiempo estipulado por la duración del arriendo, pide tener por interpuesta la demanda, acogerla en todas sus partes, ordenando la restitución de todo este por expirar el plazo estipulado para su duración. Se disponga lanzamiento de la



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

Código: NDXEXPXEFES

demandada, todos los ocupantes del inmueble en plazo no superior a 3 días contados desde que la respectiva resolución se encuentre firme y ejecutoriada o cause ejecutoria o el que se disponga por el juzgado, y que se condene en costas al demandado.

**SEGUNDO:** Que se celebró la audiencia de contestación de conciliación y de prueba. No contestó en la etapa procesal respectiva el demandado, y se declaró como contestada en rebeldía la demanda. Se llamó a conciliación, la que no se produjo. Se recibió la causa a prueba fijándose como hechos a probar: 1. Efectividad de la existencia de contrato de arriendo entre las partes, plazo estipulado para su renovación e incumplimiento de la parte demandada. Hechos y circunstancias que la acrediten. 2. Si es efectivo la carta de aviso de término intimada en forma legal y validez de su notificación. Hechos y circunstancias que lo acrediten.

**TERCERO:** Que solo la parte demandante acompañó prueba en la audiencia. En esta etapa procesal de prueba, acompañó los documentos que contiene la carpeta virtual:

Folio 1. Copia de contrato de arrendamiento del 1 de septiembre de 2022. 2. Copia de carta de aviso de término. 3. Copia de notificación efectuada por correos de Chile. Testimonial: 1. Edith Violeta Quilapán Vidal, domicilio Callejón Paredes, parcela 10, sector Reumén, Paillaco. 2. Heraldito Enrique Ortiz Mora, chofer, domicilio Pérez Rosales, número 1036, comuna de Paillaco. Las declaraciones de los testigos, luego de que juraran decir verdad, están íntegramente contenidas en el folio 9 de la carpeta judicial.

La parte demandada no rindió prueba en la audiencia de prueba.

**CUARTO:** Que el artículo 4 de la Ley 18.101 regula que los contratos de arrendamiento de plazo fijo que no excedan un año, solo puede solicitarse respecto de ellos la restitución del inmueble por el arrendador. En este caso, el arrendatario tiene derecho a dos meses de plazo desde la notificación de la demanda.

Con base en los hechos controvertidos y siempre remitiéndose a los hechos alegados, con la prueba documental del número 1, copia de contrato de arrendamiento del 1 de septiembre de 2022 no impugnado, así, reconocido por la demandada, está efectivamente celebrado por las partes, arrendadora la demandante Pequeño Gringo SpA representada por Carlos Gonzalo Cárdenas Inostroza, y la arrendataria por Ricardo Antonio Olivos Cáceres. Asentado este hecho, también se comprueba el objeto del acto que refiere al sitio de 10 metros de frente por 40 m de fondo de las hijuelas 16 y 17 del fundo Futrono, que está en calle Balmaceda 629.



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

Código: NDXEXPXEFES

Acreditado con el pleno mérito probatorio de este documento reconocido está igualmente que las partes convinieron en que comenzaría el arriendo el 1 de septiembre de 2022 y estaría vigente 12 meses, expirando el 30 de septiembre de 2023, tal como expresa la cláusula tercera.

Al finalizar la cláusula tercera se convino por demandante y demandada que, si ninguna de ellas daba aviso a la otra con 60 días de antelación de su intención de terminar el contrato, se renovaría este automáticamente el mes de mayo de cada año, por períodos sucesivos de 12 meses. Acreditada la existencia de este acuerdo, con base en el documento reconocido, se asiente el último de los hechos fundantes de la demanda.

La existencia de contrato, no obstante bastar en autos su incorporación física y no objetada, también es referida por los testigos de la parte demandante, contestes en este hecho y sus circunstancias de celebración, partes y vigencias reguladas.

**QUINTO:** Que no hubo objeción o impugnación del instrumento acompañado por el actor consistente en la carta de término de arriendo, quedando así reconocido por el demandado que tal carta data del 22 de mayo de 2023, y que se le comunicó al arrendatario la voluntad del arrendador de no renovar el contrato, anotando cada punto del acuerdo contractual en la misiva, tanto en cuanto a su celebración y lo que acordaron en la cláusula tercera ya referido; sobre el aviso de terminar el contrato ya en su vencimiento próximo, pues avisaba que no se procederá de su parte con la renovación.

Así, notificó que el 30 de septiembre de 2023, terminaría el arriendo. Igualmente, solicitó al demandado restituirle el inmueble y dejar llaves y servicios al día y conservados, desocupado de personas, trabajadores o bienes corporales muebles. Se firmó por el representante legal de la sociedad demandante. Este documento reconocido, hace plena prueba con respecto al hecho de su otorgamiento en la fecha referida, y las consideraciones que expuso al demandado que, además, son congruentes con el contrato también acompañado y reconocido.

La misiva comunicando la postura del arrendador se estima efectivamente relacionada al conocimiento del demandado, dado el comprobante de envío que enseguida se pasa a referir.

El comprobante de carga 1130002518933 de Agencia Futrono, refiere al remitente demandante y destinatario Ricardo Olivos en Balmaceda 629 de Futrono, y trata de una carta certificada. Fecha de despacho el 25 de mayo de 2023 a



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

Código: NDXEXPXEFES

las 19:54 hrs. Tampoco objeto de impugnaciones este último documento, y con respecto al demandado, queda acreditado el envío de la carta de aviso y, por consiguiente, su notificación. De este elemento probatorio no hay alegaciones con respecto a su mérito probatorio, ni objeciones que habiliten fundar motivadamente que no corresponda a la notificación efectiva del demandado con respecto a la comunicación de restitución del inmueble referido precedentemente.

**SEXTO:** Que la parte demandada ningún medio de prueba rindió. Por consiguiente, ninguna contrariedad, desmérito probatorio o contradicción afecta a la prueba documental del actor, todos los cuales comprueban fehacientemente los hechos que alega en su demanda, esto es, existencia de contrato de arrendamiento con una vigencia no mayor a un año y que por la fecha de inicio y término del acuerdo de arriendo, este terminó indefectiblemente el 30 de septiembre de 2023, dado que, el arrendador avisó conforme el plazo mínimo de 60 días previos, que no perseveraría en contrato y, por consiguiente, terminó, procediendo la restitución, según refiere el artículo 4 ya citado antes.

Asentadas todas estas circunstancias que dan fuerza y convicción a la tesis del actor, necesariamente habrá que dar lugar a su demanda, por darse enteramente los requisitos de su procedencia, debiendo declararse la restitución.

Por otro lado, y no hallándose elementos que sugieran motivo plausible para litigar del demandando y porque será vencido totalmente, se le condenará a las costas. Se le concederá cinco días corridos de plazo para la restitución libre de todo ocupante, bajo sanción de lanzamiento auxiliado por fuerza pública en caso de resistencia, por considerar que los tres días pudieran ser insuficientes.

Y, con base en lo expuesto, y lo dispuesto en los 1, 2, 3, 4, 7 y siguientes de la Ley 18.101, artículos 1698 y siguientes del Código civil, artículo 144 del Código de procedimiento civil, se declara que:

I.- Se acoge en todas sus partes la demanda de Pequeño Gringo SpA dirigida en contra del demandado don Ricardo Antonio Olivos Cáceres, ya individualizados.

II.- Se ordena al demandado la restitución de todo el inmueble que fue objeto del contrato de arrendamiento entre las partes ubicado en calle Balmaceda número 629 comuna de Futrono, dentro del plazo de cinco días corridos contados



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

Código: NDXEXPXEFES

desde que la sentencia esté firme y ejecutoriada, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de oposición, con auxilio de fuerza pública.

III.- Se condena en costas a la parte demandada vencida.

Regístrese. Notifíquese por cédula. Se archive en su oportunidad.

**ROL C-209-2024**

Resolvió, Juez del Juzgado de Letras de Los Lagos, que se individualiza en la firma electrónica avanzada estampada al pie de esta resolución.

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



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

Código: NDXEXPXEFES