

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 42 .- .-

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 21° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-8304-2023  
**CARATULADO** : ORTÚZAR/SERVICIOS PROFESIONALES DE  
**EDUCACION UCLASS&CO SPA**

**Santiago, veinte de noviembre de dos mil veinticuatro**

**VISTO:**

A folio 1, comparece **Rodrigo Ortúzar Grob**, agrónomo, con domicilio en Las Lomas 661, comuna de Las Condes, representado por el abogado Pedro Pablo Fuentes Saavedra, con domicilio en Roger de Flor 2736, piso 6, oficina 61, comuna de Las Condes, quien interpone demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por cobro de rentas insolutas y consumos domiciliarios adeudados en contra de **Servicio profesionales de educación Uclass & Co Spa.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por Germán Alfonso Tapia Sánchez, de quien desconoce profesión u oficio, con domicilio en avenida Centenario N°1000 de la comuna de San Miguel.

Funda su pretensión en que, por instrumento privado, otorgado ante notario, con fecha 10 de abril de 2023, celebró contrato de arrendamiento con la sociedad denominada **Servicio profesionales de educación Uclass & Co Spa.**, pactándose una vigencia de 12 meses, a contar del sábado 8 de abril de 2023, que se renovarían tácita y sucesivamente, conforme a los términos especificados en cláusula tercera de dicho contrato. Además, conforme la cláusula cuarta del contrato la renta mensual era de 63 UF y el retardo de renta devengaría una suma convencional de 0,5 UF diario, por cada día de retraso, según letra b) de la misma cláusula.

Expone que, conforme a la cláusula tercera del contrato, en su párrafo segundo, en caso de término anticipado, por parte del arrendatario, antes del vencimiento de los doce meses, este estará obligado a pagar la renta



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

equivalente a él o los meses que restaban para completar el periodo correspondiente a los 12 meses de vigencia.

Así entonces, refiere que la parte contraria, informó unilateral y arbitrariamente vía correo electrónico, del día 6 de mayo, que el día anterior, es decir, viernes 5 de mayo, desocupó el inmueble y, manifiesta su voluntad de no perseverar en contrato, argumentando razones sin mérito y faltas a la verdad, sin pagar las rentas dispuestas en la cláusula singularizada. No se comunicó previa ni posteriormente con el arrendador sobre la situación y al mismo tiempo, no hizo entrega de las llaves de la casa y más aún, el control de acceso del condominio.

A continuación, se refiere a los perjuicios, indicando que, a la fecha de interposición de la demanda, la contraria sólo pagó la renta de abril del año 2023, de manera que le adeuda las rentas de los 11 meses siguientes, conforme desglose que indica, en consecuencia, parte del daño emergente adeudado, y, pactado convencionalmente asciende a **693 UF**.

Conforme a la cláusula cuarta del contrato relativa al retardo en el pago de la renta, se ha estipulado en su letra **b)** que, el simple retardo en el pago de una renta, esto es, desde el día 5 de cada mes respecto a cada cuota, el arrendatario quedará en mora del pago. Así, se ha especificado que por cada día de retraso el arrendatario deberá pagar **UF 0,5**, de esta forma, el arrendatario al hacer efectivo el desalojo el día 6 de mayo de 2023, deberá pagar por este concepto todos los días de atrasos que se devenguen hasta el día del pago efectivo y completo de todas las rentas adeudadas.

Añade que el arrendatario, según cláusula N°5, está obligado a pagar por conceptos de consumos básicos de la propiedad una suma ascendente a **\$143.065**. Esta cifra, corresponde a la Boleta electrónica **N°299890048** del mes de mayo la cual se adeuda a Enel Distribución Chile S.A. respecto de esa propiedad.

Además, expone que concurre un perjuicio extrapatrimonial o daño moral, toda vez que, a pesar de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento, el arrendatario ha dejado de cumplir con su obligación de pagar las rentas mensuales acordadas, incumplimiento que ha ocasionado un grave perjuicio económico y emocional en su persona como arrendador, afectando su estabilidad financiera y generando un



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

considerable nivel de estrés y preocupación. Refiere que, el daño moral sufrido se deriva no sólo de la falta de pago de las rentas, sino también de la falta de respeto y consideración por parte del arrendatario hacia sus derechos como propietario del inmueble. Además, esta situación ha generado un desequilibrio en su vida personal y profesional, ya que se he visto obligado a dedicar tiempo y recursos adicionales para abordar esta situación y buscar una solución adecuada.

Sumado a lo anterior, indica que, este problema ha derivado en que los meses en los cuales el arrendatario no ha cumplido con sus obligaciones, le han generado problemas tales como atrasos en los pagos a terceros, rupturas de cadenas de pagos y problemas de caja que, tienen como resultado consecuencias negativas de todo orden, motivos por los que solicito que la contraria pague **\$5.000.000** a efectos de enmendar todos estos problemas o, lo que el tribunal conforme a prudencia y equidad determine.

Previas citas legales, pide tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento por incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, en contra del demandado ya individualizado, acogerla a tramitación y declarar:

1. Terminado anticipado del contrato de arrendamiento.
2. Que el demandado debe pagar **UF 693**, por aplicación de la cláusula cuarta del contrato.
3. Que el demandado debe pagar la suma de **UF 0,5** por día de atraso correspondiente a cada renta insoluta en la fecha de término, esto es, desde el día 5 de cada mes en las cuales se devengan cada una, y, hasta el día del pago completo y efectivo de todas ellas.
4. Que el demandado debe pagar la suma de **\$143.065** correspondientes a cuentas de Enel Distribución Chile S.A.
5. Que el demandado debe pagar la suma **\$5.000.000** determinados a título de daños morales o, la cantidad que el tribunal, determine de acuerdo con el mérito del proceso.
6. Todo lo anterior con expresa condenación **en costas**.

**A folio 30**, consta notificación de la demanda a la demandada conforme lo establece el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil y se practica la primera reconvencción de pago.



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

Código: UYXPXRVGXSF

«RIT»

Foja: 1

**A folio 34**, tiene lugar la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia de los apoderados de ambas partes. En dicha oportunidad la demandante ratifica la demanda en todas sus partes, practicándose la segunda reconvención de pago, la cual no se produce.

A continuación, la demandada **contesta verbalmente la demanda**, solicitando el rechazo total de la misma, expone que, es efectivo que con fecha 10 de abril de 2023 se celebró contrato de arrendamiento entre las partes, sin embargo, el término anticipado no ha sido intempestivo ni desconocido por la contraria, puesto que la voluntad de no perseverar en el contrato no se basa en razones sin mérito ni faltas a la verdad como indica el demandante, si no que obedece al incumplimiento por parte de la demandante de las obligaciones que le correspondían como arrendador en cuanto a otorgar un inmueble en arriendo con las condiciones mínimas de habitabilidad, a saber: desde el inicio de la relación de arrendamiento, esto es el 10 de abril de 2023 hasta el 5 de mayo del mismo año, el inmueble no tenía servicios básicos, tales como agua potable y suministro de gas.

Junto con lo anterior, el inmueble contaba con diversas fallas que impedían el uso cotidiano del mismo, por ejemplo, llaves de paso rodadas y en mal estado que impedían el corte y el encendido del suministro, situaciones que se fueron agravando y se le hicieron ver al arrendador, quien no proporcionó solución alguna, por el contrario, en la última semana previa a la semana al 5 de mayo del año 2023, el arrendador notablemente ofuscado indicó que su representado debía desalojar el inmueble y que las reparaciones de orden mayor debían ser solucionadas por parte de los propios arrendatarios, de ahí entonces que a su juicio se configure el incumplimiento contractual dado que el arrendador no entregó la posesión pacífica, tranquila y necesaria para que pudiera ejercer los derechos de arrendatario sobre el inmueble, así, al encontrarse en la hipótesis del incumplimiento de un contrato bilateral, se da el presupuesto del artículo 1.489 del Código Civil, esto es, la condición resolutoria tácita y por otro lado, respecto de los montos indicados por la demandante como adeudados, en concordancia con lo anterior, es que opone la excepción de contrato no cumplido del artículo 1.552 del Código Civil, dado que el demandante no ha cumplido ni ha estado llano a cumplir con las obligaciones que le



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

Código: UYXPXRVGSGF

«RIT»

Foja: 1

correspondían por el contrato, por tanto toda mora ha sido purgada por la mora del incumplimiento del demandante.

Finalmente, en cuanto a la pretensión de la parte demandante de indemnización por daño moral, solicita el rechazo de esta, toda vez que solamente se ha solicitado una suma de dinero (5 millones de pesos) sin indicar la manera o indicios que permitan arribar a esa determinación de perjuicios solicitada, siendo la pretensión indemnizatoria totalmente infundada y carente de causa, por lo que debe ser rechazada.

Seguidamente, **deduce demanda reconvenzional** contra don Rodrigo Hugo Ortúzar Grob de **resolución de contrato de arrendamiento**, conforme el artículo 1489 del Código Civil. Solicita tener por reproducidos los argumentos esgrimidos con ocasión de la contestación de la demanda principal, en los que funda su reconvección.

Asimismo, demanda la restitución de los montos pagados por concepto de mes de garantía, que ascienden a la suma de 126 UF, según la cláusula décima quinta del contrato de arriendo y la devolución del canon de arriendo correspondiente al mes de abril de 2023,

A continuación, el demandante **evacúa el traslado de la demanda reconvenzional**, señalando que, el inmueble dado en arrendamiento fue aceptado en las condiciones entregadas de manera conforme, quedando así establecido en el propio contrato de arrendamiento y en el acta de entrega.

En lo relativo a las alegaciones específicas relacionadas con el gas y el agua, refiere que no tienen sustento, por cuanto el gas funciona con estanque, de manera que era responsabilidad de la demandante reconvenzional estar renovando y llenando el estanque. En cuanto al agua, refiere que es de pozo, condición que era conocida por la contraparte al momento de la entrega del inmueble.

Por lo anteriormente expuesto, es que no concurren los presupuestos de incumplimiento, dado que era responsabilidad y obligación de la contraparte al ser hechos conocidos por ella, colocar el gas y el uso del agua, por lo que no existe presupuesto fáctico sobre el que sea posible sustentar el incumplimiento de su parte, por lo que debe ser rechazada la demanda reconvenzional interpuesta.



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

Llamadas las partes a conciliación esta no se produjo. Finalmente, se recibió la causa a prueba.

**A folio 55**, se citó a las partes para oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**I.- En cuanto a la demanda principal:**

**PRIMERO:** Que, **Rodrigo Ortúzar Grob**, representado por el abogado Pedro Pablo Fuentes Saavedra, viene en interponer demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por cobro de rentas insolutas y consumos domiciliarios adeudados en contra de **Servicio profesionales de educación Uclass & Co Spa.**, representada legalmente por Germán Alfonso Tapia Sánchez, según se indicó en lo expositivo de la demanda.

**SEGUNDO:** Que, la demandada solicitó el rechazo de la demanda en todas sus partes.

**TERCERO:** Que, las partes rindieron la siguiente prueba:

**Demandante:**

**Documental, a folio 1:**

1. Copia autorizada de contrato de arrendamiento, de fecha 10 de abril de año 2023, autorizada por Notaría Pública Interna de la 1° Notaría de Colina, doña Rose Marie Zapag Aliaga.

2. Copia de correo electrónico “Constancia de desalojo, casa 4 condominio Los Treiles, Chicureo”, remitido por Germán Tapia a Rodrigo Ortúzar, de fecha 6 de mayo de 2023.

3. Boleta electrónica **N°299890048** del mes de mayo, emitida por Enel Distribución Chile S.A.

4. Acta de entrega inmueble, casa 4, condominio Los Treiles, Colina RM, de fecha 10 de abril de 2023.

**Demandado:**

**Documental, a folio 34:**

1.- Copia de correo electrónico de fecha 6 de mayo de 2023, enviado por don Germán Tapia, dirigido a don Rodrigo Ortúzar.

2.- Copia de correo electrónico de fecha 4 de mayo de 2023, enviado por don Daniel Valdebenito, dirigido a don Rodrigo Ortúzar.

3.- Copia de correo electrónico de fecha 25 de abril de 2023, enviado por don Germán Tapia, dirigido a don Rodrigo Ortúzar.



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

4.- Contrato de arriendo de fecha 10 de abril de 2023, suscrito entre las partes de autos, referido al inmueble sub-lite.

**CUARTO:** Que, además la demandante provocó la absolución de posiciones de don **Germán Alfonso Tapia Sánchez**, representante de Servicios Profesionales De Educación Uclass & Co Spa., respecto de quien se le tuvo por confeso en todos aquellos hechos categóricamente afirmados en el pliego en el que se pidió su declaración, que consta a folio 50.

**QUINTO:** Que, el artículo 1.915 del Código Civil establece que *“El arrendamiento es 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.”* Por su parte, la Ley N°18.101, señala en su artículo 1° que: *“El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, en lo no previsto en ella, por el Código Civil.”*

**SEXTO:** Que, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que las alega, conforme lo dispone el artículo 1.698 del Código Civil.

**SÉPTIMO:** Que, constituye un **hecho no controvertido** que las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en el Condominio Los Treiles, calle casa 4 de la comuna de Colina, acordando una renta mensual de 63 UF.

Por el mismo contrato, las partes pactaron una duración de 12 meses, contados desde el día sábado 8 de abril de 2023 y finalizando el 8 de abril de 2024 y sería renovable tácita y sucesivamente por períodos de un año, a menos que, alguna de las partes contratantes le ponga término dándole a la otra aviso por escrito, mediante correo electrónico, y/o carta certificada dirigida al domicilio arrendado señalado en el contrato con 60 días de anticipación al vencimiento del período que estuviere en curso.

Además, indican que el inmueble objeto del contrato fue restituido con fecha 5 de mayo de 2023, conforme correo electrónico remitido por el arrendatario al arrendador.

**OCTAVO:** Que, así entonces, habiéndose manifestado la intención de no continuar con el contrato por el arrendatario, conforme cláusula tercera



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

Código: UYXPXR VXGSF

«RIT»

Foja: 1

del mismo deberá acogerse la demanda principal, sólo en lo relativo a la terminación del contrato.

**NOVENO:** Que, en lo relativo al cobro de rentas, debe tenerse presente que, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, lo que implica la existencia de prestaciones recíprocas entre los contratantes y, dado que es un hecho no controvertido que la restitución del inmueble objeto del contrato se realizó con fecha 5 de mayo de 2023, ha cesado entonces el arrendatario en el goce de la cosa, por lo que ha cesado asimismo su contraprestación; de ahí entonces que, no pueda acogerse la demanda en cuanto al cobro de rentas, toda vez que esto implicaría un enriquecimiento ilícito por parte del arrendador, principio general del derecho ampliamente reconocido en la doctrina y en la jurisprudencia, que consiste en que el Derecho repudia el enriquecimiento a expensas de otro sin una causa que lo justifique, y el que, entendido como una fuente de obligaciones, puede conceptualizarse como una atribución patrimonial sin una justificación que la explique, de manera que constatada, se impone la obligación de restituir; radicando su fundamento en la equidad, que pone de manifiesto la necesidad de evitar que alguien se enriquezca indebidamente a costa de otro, conforme ha señalado la Corte Suprema en causa rol N°4588-15, de 7 de marzo de 2016, considerando quinto.

Sumado a lo anterior, debe tenerse presente lo dispuesto en el inciso primero del **artículo 6 de la ley 18.101**, el que establece que: “Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador *o por cualquier otra causa*, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”, por lo que deberá rechazarse el cobro de rentas hasta completar los doce meses de contrato, habida consideración de lo expuesto precedentemente.

**DÉCIMO:** Que, en cuanto a la **excepción de contrato no cumplido**, el demandado alega como fundamento fáctico que la mora de la contraria provocó su mora, basándose en que el demandante no ha cumplido ni ha estado llano a cumplir con las obligaciones que le correspondían por el contrato suscrito, sin embargo, los argumentos esgrimidos por el demandado se refieren a circunstancias que no fueron alegadas



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

oportunamente a la demandante, como lo es al momento de la entrega del bien objeto del contrato sub lite, alejándose de los fundamentos doctrinarios de la excepción de contrato no cumplido, que se relaciona con el eufemismo de “la mora purga la mora” y que tiene su fundamento en el cumplimiento a las obligaciones esenciales del contrato, tal como podría ser el no pago de la renta ante un incumplimiento por el otro contratante, sumado al hecho que las partes suscribieron un acta de entrega del inmueble, por lo que deberá rechazarse igualmente la excepción en comento.

**UNDÉCIMO:** Que, en cuanto a los perjuicios solicitados, el demandante no acompañó probanza alguna que permita orientar la decisión del tribunal en el sentido que el actor pretende ni para valorarlos en el monto solicitado, por lo que habrán de rechazarse en su totalidad.

**DUODÉCIMO:** Que, en lo relativo a la suma demandada por gastos de cuenta de electricidad, conforme boleta acompañada de fecha 10 de mayo de 2023 y acta de entrega de inmueble, es dable concluir que se adeuda la suma solicitada, toda vez que, dicha suma corresponde a la diferencia entre el monto adeudado en la boleta citada respecto de la suma que el demandante reconoce se adeuda por parte del arrendatario anterior, por lo que se acogerá dicha pretensión.

#### **II.- En cuanto a la demanda reconvenzional:**

**DÉCIMO TERCERO:** Que, conforme a lo expresado en lo expositivo de este fallo, **Servicios profesionales de educación Uclass & Co Spa.**, representada legalmente por **Germán Alfonso Tapia Sánchez** deduce demanda reconvenzional de resolución de contrato de arrendamiento contra **Rodrigo Ortúzar Grob**, solicitando la restitución de los montos de dinero pagados por concepto de garantía, que ascienden a la suma de 126 UF.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, al contestar la demanda reconvenzional, la parte demandada reconvenzional solicitó su rechazo en todas sus partes, habida consideración que no existe incumplimiento, más no se refiere a los montos pagados por concepto de garantía.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, para acreditar su pretensión, la parte demandada rindió prueba documental cuyo desglose consta en considerando tercero.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, habiéndose acogido parcialmente la demanda principal, considerando que en cláusula décimo quinta del contrato de



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

arrendamiento suscrito entre las partes, se establece que con el objeto de garantizar la conservación de la propiedad y su restitución en el mismo estado en que se recibe, el mantenimiento y la conservación de las especies y artefactos que se indican en el inventario, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en la propiedad arrendada se entregó en garantía la suma de 126 UF y dado que es un hecho no controvertido que el arrendatario hizo abandono de la propiedad con fecha 5 de mayo de 2023 y con el mérito de los documentos agregados al proceso, los que han sido apreciados conforme a las reglas de la sana crítica, se dará lugar a la demanda reconvencional, en cuanto debe restituirse la garantía pagada.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, no habiendo resultado totalmente vencida la demandada, no se le condenará en costas.

**POR ESTAS CONSIDERACIONES,** y visto lo dispuesto en la Ley N°18.101, los artículos 1437, 1545, 1551 N°3 y 1698 del Código Civil, 139, 144,160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, **se declara:**

**A.- En cuanto a la demanda principal:**

I.-Que, **se acoge** la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, sólo en cuanto se declara terminado el contrato relativo al inmueble ubicado en el Condominio Los Treiles, calle casa 4 de la comuna de Colina.

II.-Que, **se condena** al demandado al pago de la suma de \$143.065 correspondiente a gastos de electricidad del inmueble arrendado.

III.- Que, **se rechaza** la demanda por daños morales.

**B.- En cuanto a la demanda reconvencional:**

I.- Que **se condena** al demandante a la restitución de la garantía pagada por el arrendatario, por la suma de 126 UF.

C.- Que, **no se condena** en costas al demandado.

**Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.**

**Rol C-8304-2023.-**

Dictada por **don Marcelo Rojas Sepúlveda, Juez Titular.**



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

Código: UYXPXRVXGSF

«RIT»

Foja: 1

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



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

Código: UYXPXRVXGSF