

C-6279-2024

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Concepción
CAUSA ROL : C-6279-2024
CARATULADO : IGLESIA EVANGÉLICA UNIVERSAL/VILCHES

Concepción, veinticuatro de octubre de dos mil veinticuatro.

Visto:

A folio 01 con fecha 26 de agosto de 2024 comparece la abogada doña Camila Robles Montecinos, domiciliada en calle O'Higgins N°940, oficina N°311, comuna de Concepción, en representación de la **Iglesia Evangélica Universal**, persona jurídica de derecho público, representada por su vicepresidenta doña Silvana Andrea Roa Sanhueza, domiciliadas para estos efectos en avenida Los Aromos N°1498, comuna de San Pedro de la Paz, e interpone a lo principal demanda de término de contrato por no pago de rentas y, en subsidio demanda de desahucio, en contra de doña **Nancy del Rosario Vilches Cifuentes**, ignora profesión u oficio, domiciliada en calle Vicuña Mackenna N°1360, comuna de Concepción, y en definitiva solicita a lo principal que se declare terminado el contrato celebrado entre las partes producto del no pago de las rentas; que se condene a la demandada al pago de \$23.400.000 por concepto de rentas adeudadas y lo que se devengue a dicho título hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble a razón de \$300.000 mensuales; que se condene a la demanda a restituir el inmueble dentro de tercero día desde que el presente fallo cause ejecutoria, o bien en el plazo que este Tribunal determine, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición; y en subsidio, manifiesta que su parte no tiene intención de perseverar en el contrato celebrado, por tanto, solicita que se le notifique el desahucio y se ordene la restitución de la propiedad, desde la notificación de la demanda o bien en el plazo que este Tribunal determine; todo lo anterior con reajustes, intereses y costas.

Funda su petición principal, en que su representada es dueña de dos predios, a saber, predio de 278 metros cuadrados, ubicado en calle Vicuña Mackenna N°1360, comuna de Concepción y predio de 93 metros cuadrados, ubicado en calle Vicuña Mackenna N°1364, comuna de Concepción, indica que ambos predios son contiguos, sin división entre



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

Código: XRZRQHXCNV

Foja: 1

ellos. Que el terreno cuenta con una casa principal y piezas independientes.

Indica que el dueño anterior del inmueble, don Diether Klattenhoff Stohr, celebró en el 01 de enero de 2004 un contrato de arriendo con la demandada. Que, luego celebró un contrato de compraventa con su representada, la Iglesia Evangélica Universal, considerando que la propiedad se utilizaría para la construcción de un templo proyectado para 5 años más, se conservó el contrato de arriendo, formándose una relación contractual con la demandada, lo habría ocurrido en enero del año 2010.

Indica que se habría pactado con la demandada un arriendo mensual de \$140.000, que actualmente producto de los reajustes este arriendo asciende a \$300.000. Que, la renta debía ser pagada por mensualidades anticipadas.

Precisa que la demandada ha sido irregular en cuanto al pago de la renta, realizando abonos parciales de aproximadamente \$50.000, los cuales, no alcanzan a cubrir la renta pactada.

Que, su parte, ha solicitado la entrega de la propiedad en reiteradas ocasiones, lo cual en la especie no ha ocurrido.

Añade, que la demandada no viviría en el inmueble, sino que lo haría su hija y sus nietos. Además, indica, que la demandada subarrendaría las dependencias interiores del inmueble, careciendo de autorización para aquello.

Que, actualmente la arrendataria adeudaría a su representada \$23.400.000, por concepto de rentas impagas.

Expone, que su representada ha resuelto vender el inmueble en cuestión, que se habrían realizado tratativas con una persona, quien compraría el inmueble.

Que, producto de la negativa de la demandada no han podido vender el inmueble ya que esta no permite que se realice la tasación de este.

Que, con el interesado en comprar el inmueble, celebraron un contrato de promesa de compraventa, se acordó un precio de \$100.000.000 de los cuales el promitente comprador adelantó \$35.000.000. Que, la promesa fue suscrita bajo la condición suspensiva en



Foja: 1

beneficio del promitente comprador, que este podría tasar la propiedad y que le sería entregada sin moradores. Indica que se pactó una clausula penal de \$70.000.000 para el caso de incumplimiento.

Que, nada de lo anterior, se ha podido realizar producto de la negativa y entorpecimientos de la demandada.

Insiste que la arrendataria ha incumplido de forma reiterada y sistemática el contrato celebrado.

Hace presente que con fecha 17 de noviembre de 2023 su parte dedujo demanda en procedimiento monitorio, regido por la Ley N°18.101, causa ROL N°C-8377-2023, seguida ante el 3er Juzgado Civil de Concepción, la cual finalizó producto de la oposición de la parte demandada.

Para refrendar su postura hace referencia a los artículos 1546,1569, 1591, 1915, 1942, 1944 y 1977 del Código Civil.

En cuanto a la petición subsidiaria, es decir, demanda de desahucio, señala que en el caso que la demandada, enerve la acción intentada a la principal, pagando, su parte no tiene la intención de perseverar en el contrato celebrado con doña Nancy del Rosario Vilches Cifuentes, por tanto, solicita que se ordene la restitución del inmueble, desde la notificación de la demanda, o dentro del plazo que este Tribunal determine, con condena en costas.

A folio 06 con fecha 04 de octubre de 2024 se tuvo por interpuesta la demanda principal y subsidiaria y se citó a las partes a la audiencia de estilo.

A folio 07 con fecha 08 de octubre de 2024 consta en autos notificación personal de la demanda a la arrendataria doña Nancy del Rosario Vilches Cifuentes, igualmente se practicó la primera reconvenición de pagó la cual no se verificó.

A folio 11 con fecha 15 de octubre de 2024 se realizó el comparendo de estilo, compareció únicamente el abogado de la parte demandada don Renato Zegpi Jiménez.

La parte demandada contestó la demanda principal y subsidiaria interpuesta, mediante minuta escrita que consta a folio 08, con fecha 14 de



Foja: 1

octubre de 2024, solicitando el rechazo de ambas, con expresa condena en costas.

Primeramente opone excepción de cosa juzgada, ello de conformidad a lo establecido en los artículos 175 y 177 del Código de Procedimiento Civil, que la excepción de cosa juzgada se verificaría por cuanto existe sentencia ejecutoriada respecto a lo demandado, respecto a las partes y en cuanto a los fundamentos, todo lo anterior en causa ROL N°C-8377-2023 ingreso del 3er Juzgado Civil de Concepción, el cual dio por concluido el procedimiento monitorio dejándose sin efecto la resolución que acogía a la demanda con fecha 07 de diciembre de 2023.

Fundamenta su excepción indicando que en estos autos la demandante deduce acción de terminación de contrato, cobro de rentas insolutas y restitución del inmueble arrendado y, en subsidio, desahucio, sin embargo, la parte demandante habría deducido la misma demanda y por los mismos fundamentos, ante el Tribunal anteriormente indicado. Que, concurren en ambos libelos, las mismas partes, causa de pedir y objeto pedido, habiendo en consecuencia, postula plena identidad.

Para refrendar, lo anterior reproduce los artículos 175 y 177 del Código de Procedimiento Civil.

En cuanto a la demanda principal impetrada en su contra indica que es efectivo que su parte celebró un contrato sobre el inmueble ubicado en calle Vicuña Mackenna N°1360, comuna de Concepción, con don Diether Klattenhoff Stohr, que luego, el inmueble fue vendido a la demandante en estos autos, conservándose el contrato de arrendamiento y originándose de esta forma una relación contractual entre ambas.

En cuanto al monto de la renta, señala que se pactó originalmente en el monto de \$50.000 lo cual se ha mantenido y conservado con el nuevo propietario, arrendador y demandante. Que, en este sentido, no ha existido alteración o cambio alguno.

Que, desde enero de 2010 en adelante, la renta se mantuvo con el nuevo arrendador en \$50.000, que ello se vería respaldado por los comprobantes de pago emitidos, durante los años 2011, 2012, 2014, 2015.



Foja: 1

Que, posteriormente se le indicó a su representada que debía depositar la renta en la cuenta corriente del pastor de la Iglesia, don Carlos Muñoz, existiendo comprobantes de depósito por \$50.000 realizados en los años 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023.

Hace presente, que todas las rentas del año 2024 se encontrarían pagadas. Respecto a los gastos de consumo, indica que igualmente se encontrarían pagados.

Cita el artículo 1570 del Código Civil, norma la cual prescribe: "*En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor.*" Para razonar que el pago de 3 períodos consecutivos haría presumir el pago de los períodos anteriores.

En, lo tocante a la demanda subsidiaria, de desahucio se limita a señalar que sería improcedente.

El Tribunal tuvo por contestada la demanda principal y subsidiaria en la forma indicada.

Llamada las partes a conciliación, esta no se produjo.

Luego se recibió la causa a prueba.

Por último, se citó a las partes a oír sentencia.

Con lo relacionado y considerando:

1º.- Que, comparece la abogada doña Camila Robles Montecinos, en representación de la Iglesia Evangélica Universal, persona jurídica de derecho público, representada por su vicepresidenta doña Silvana Andrea Roa Sanhueza, e interpone a lo principal demanda de término de contrato por no pago de rentas y, en subsidio demanda de desahucio, en contra de doña Nancy del Rosario Vilches Cifuentes, y en definitiva, solicita a lo principal que se declare terminado el contrato celebrado entre las partes producto del no pago de las rentas; que se condene a la demandada al pago de \$23.400.000 por concepto de rentas adeudadas y lo que se devengue a dicho título hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble a razón de \$300.000 mensuales; que se condene a la demanda a restituir el inmueble dentro de tercero día desde que el presente fallo



Foja: 1

cause ejecutoria, o bien en el plazo que este Tribunal determine, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición; y en subsidio, manifiesta que su parte no tiene intención de perseverar en el contrato celebrado, por tanto, solicita que se le notifique el desahucio y se ordene la restitución de la propiedad, desde la notificación de la demanda o bien en el plazo que este Tribunal determine; todo lo anterior con reajustes, intereses y costas, por la argumentación, expuesta en la sección anterior de este fallo.

2°.- Que, la arrendataria contestó la demanda interpuesta en su contra representada por el abogado don Renato Zegpi Jiménez, solicitando el rechazo de la demanda principal y subsidiaria en todas sus partes con costas, por lo expuesto en la sección dispositiva de este fallo lo cual se da por íntegramente reproducido.

3°.- 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).



Foja: 1

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.

4°.- Que, la parte demandante no rindió probanza alguna para acreditar sus pretensiones, por cuanto, no compareció a la audiencia decretada para estos efectos, como bien consta a folio 11, con fecha 15 de octubre de 2024.

5°.- Que, por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba:

Prueba documental, que consta a folio 08, la cual fue legalmente incorporada:

- a) Copia simple de comprobantes de ingreso emitidos y firmados por la demandante que corresponden a los meses de junio a septiembre de 2011 según recibo extendido en el mes de octubre de ese año; al mes de noviembre de 2011, por \$50.000 mensuales.
- b) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de enero de 2012, por el monto de \$50.000.
- c) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de febrero de 2012, por el monto de \$50.000.
- d) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de marzo de 2012, por el monto de \$50.000.
- e) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de abril (no indica año), por el monto de \$50.000.



Foja: 1

- f) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de mayo (no indica año), por el monto de \$50.000.
- g) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de junio de 2012, por el monto de \$50.000.
- h) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de julio de 2012, por el monto de \$50.000.
- i) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de agosto de 2012, por el monto de \$50.000.
- j) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de septiembre (no indica año), por el monto de \$50.000.
- k) Copia simple de comprobante de ingreso emitido y firmado por la demandante correspondiente al mes de octubre de 2011, por el monto de \$50.000.
- l) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 07/11/2012, por el monto de \$50.000 (no se indica mes de pago).
- m) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 08/12/2012, por el monto de \$50.000 (no se indica mes de pago).
- n) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 07/01/2013, por el monto de \$50.000 (no se indica mes de pago).
- o) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 15/02/2013, por el monto de \$50.000, renta correspondiente a enero 2013.
- p) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 07/03/2013, por el monto de \$50.000, renta correspondiente a febrero 2013.



Foja: 1

- q) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 19/05/2014, por el monto de \$55.000, renta correspondiente a abril 2014.
- r) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 09/09/2013, por el monto de \$200.000, renta correspondiente a abril, mayo, junio y julio 2013.
- s) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 10/10/2013, por el monto de \$50.000, renta correspondiente agosto 2013.
- t) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 09/10/2013, por el monto de \$55.000, renta correspondiente septiembre 2013.
- u) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 14/07/2014, por el monto de \$50.000, renta correspondiente julio 2014.
- v) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 13/08/2014, por el monto de \$50.000, renta correspondiente agosto 2014.
- w) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 13/09/2013, por el monto de \$50.000, renta corresponde septiembre (no indica año).
- x) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 17/10/2014, por el monto de \$50.000, renta correspondiente octubre 2014.
- y) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 17/11/2014, por el monto de \$50.000, renta correspondiente noviembre 2014.
- z) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 15/12/2014, por el monto de \$50.000, renta correspondiente diciembre 2014.
- aa) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 21/01/2015, por el monto de \$50.000, renta correspondiente enero 2015.



Foja: 1

- bb) Copia simple recibo de dinero emitido y firmado por la demandante, de fechado 25/03/2015, por el monto de \$100.000, renta correspondiente febrero y marzo 2015.
- cc) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 02/11/2017 por el monto de \$50.000.
- dd) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 22/03/2017 por el monto de \$50.000.
- ee) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 23/03/2018 por el monto de \$50.000.
- ff) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 30/01/2018 por el monto de \$50.000.
- gg) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 29/05/2018 por el monto de \$50.000.
- hh) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 03/07/2018 por el monto de \$50.000.
- ii) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 19/10/2018 por el monto de \$50.000.
- jj) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 24/08/2018 por el monto de \$50.000.
- kk) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 27/04/2018 por el monto de \$50.000.
- ll) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 21/09/2018 por el monto de \$50.000.
- mm) Copia simple comprobante deposito efectivo de fecha 03/12/2018 por el monto de \$50.000.
- nn) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 25/03/2019 por el monto de \$50.000.
- oo) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 28/05/2019 por el monto de \$50.000
- pp) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha julio de 2019 (día ilegible) por el monto de \$50.000



Foja: 1

- qq) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 02/08/2019 por el monto de \$50.000
- rr) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 11/09/2019 por el monto de \$50.000
- ss) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 07/10/2019 por el monto de \$50.000
- tt) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 14/11/2019 por el monto de \$50.000
- uu) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 30/12/2019 por el monto de \$50.000
- vv) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha marzo de 2020 (día ilegible) por el monto de \$100.000.
- ww) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 28/04/2020 por el monto de \$100.000.
- xx) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 09/07/2020 por el monto de \$100.000.
- yy) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 10/09/2020 por el monto de \$100.000.
- zz) Copia simple boleta de depósito Banco Santander por el monto y fecha ilegibles.
- aaa) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha febrero de 2021 (día ilegible) por el monto de \$100.000.
- bbb) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 12/04/2021 por el monto de \$100.000.
- ccc) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha junio de 2021 (día ilegible) por el monto de \$100.000.
- ddd) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha agosto de 2021 (día ilegible) por el monto de \$100.000.
- eee) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 18/10/2021 por el monto de \$100.000.



Foja: 1

- fff) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 16/12/2021 por el monto de \$100.000.
- ggg) Copia simple boleta de depósito Banco Santander (son 5) fecha ilegible por el monto de \$100.000.
- hhh) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 03/10/2022 por el monto de \$100.000.
- iii) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 28/06/2022 por el monto de \$100.000.
- jjj) Copia simple boleta de depósito Banco Santander fecha ilegible por el monto de \$100.000.
- kkk) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha septiembre de 2023 (día ilegible) por el monto de \$100.000.
- lll) Copia simple boleta de depósito Banco Santander (son 3) fecha ilegible por el monto de \$100.000.
- mmm) Copia simple cupón para pago emitido por CGE fecha de emisión 05/12/2023, dirección inmueble avenida Vicuña Mackenna N°1354 interior, comuna de Concepción, monto a pagar \$14.100.
- nnn) Copia simple comprobante de pago emitido por BancoEstado Express de fecha 05/12/2023, monto \$14.100.
- ooo) Copia simple comprobante CajaVecina pago de servicios en efectivo, empresa Essbio, monto \$10.730, fecha 01/12/2023.
- ppp) Copia simple comprobante CajaVecina pago de servicios en efectivo, empresa WOM, monto \$32.700, fecha 01/12/2023.
- qqq) Copia simple boleta electrónica emitida por Essbio respecto al inmueble ubicado en avenida Vicuña Mackenna N°1354, sector Barrio Norte, comuna de Concepción, por el monto de \$175.300, emitida con fecha 16 de junio de 2023.
- rrr) Copia simple de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de enero de 2004, respecto al inmueble ubicado en calle Vicuña Mackenna N°1360, comuna de Concepción, comparece como



Foja: 1

“arrendador” don Diether Klattenhoff Storh y como “arrendataria” doña Nancy del Rosario Vilches Cifuentes.

- sss) Copia simple de demanda monitoria y su resolución acogéndola en causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.
- ttt) Copia simple de resolución en causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, acogiendo la oposición deducida, de fecha 22 de diciembre de 2023.
- uuu) Copia simple del recurso de reposición con apelación subsidiaria presentando por la demandante ante resolución dictada en causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.
- vvv) Copia simple de resolución de la Ilustrísima Corte de Concepción que rechazó el recurso de apelación respecto de la causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.
- www) Copia simple de escrito de oposición presentado en causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción.
- xxx) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 09/01/2024 por el monto de \$100.000.
- yyy) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 07/02/2024 por el monto de \$100.000.
- zzz) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 28/05/2024 por el monto de \$100.000.
- aaaa) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 25/04/2024 por el monto de \$100.000.
- bbbb) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 06/08/2024 por el monto de \$100.000.
- cccc) Copia simple boleta de depósito Banco Santander efectuado el año 2024 por el monto de \$100.000 (fecha exacta ilegible).
- dddd) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 28/05/2024 por el monto de \$100.000.



Foja: 1

- eeee) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 26/08/2024 por el monto de \$100.000.
- ffff) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 02/10/2024 por el monto de \$100.000.
- gggg) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 26/08/2024 por el monto de \$100.000.
- hhhh) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 06/08/2024 por el monto de \$100.000.
- iiii) Copia simple boleta de depósito Banco Santander efectuado en el mes de septiembre año 2024 por el monto de \$100.000 (fecha exacta ilegible).
- jjjj) Copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha 02/10/2024 por el monto de \$100.000.
- kkkk) Copia simple recibo de cuentas Sencillito, pago de servicios en efectivo, empresa Essbio, monto \$13.870, fecha 02/10/2024.
- llll) Copia simple recibo de cuentas Sencillito, pago de servicios en efectivo, empresa WOM, monto \$23.970, fecha 02/10/2024.
- mmmm) Copia simple boleta electrónica emitida por Essbio respecto al inmueble ubicado en avenida Vicuña Mackenna N°1354, sector Barrio Norte, comuna de Concepción, por el monto de \$13.870, emitida con fecha 13 de septiembre de 2024.
- nnnn) Copia simple recibo de cuentas Sencillito, pago de servicios en efectivo, empresa CGE S.A., monto \$5.100, fecha 02/10/2024.
- oooo) Copia simple boleta electrónica emitida por CGE respecto al inmueble ubicado en avenida Vicuña Mackenna N°1354 interior, comuna de Concepción, por el monto de \$5.100, emitida con fecha 06 de septiembre de 2024.

6°.- Que, previo, es preciso pronunciarse respecto a la excepción de cosa juzgada opuesta por la parte demandada.

La cosa juzgada es *“El efecto de las sentencias definitivas e interlocutorias firmes o ejecutoriadas, para que aquel a cuyo favor se ha*



Foja: 1

declarado un derecho en el juicio pueda pedir el cumplimiento o la ejecución de lo resuelto y para que el litigante que haya obtenido en él, o todos aquellos a quienes según la ley aproveche el fallo, impidan que la cuestión ya fallada en un juicio sea nuevamente resuelta en éste o en otro juicio” (Hugo Pereira Anabalón. La cosa juzgada formal en el Procedimiento Civil Chileno. Editorial Jurídica de Chile. 1954. Página 34)

Que para la procedencia de la excepción de cosa juzgada, de acuerdo con el artículo 177 del Código de Procedimiento Civil, se requiere que entre la nueva demanda y la anterior exista a) Identidad legal de personas; b) Identidad de la cosa pedida y c) Identidad de la causa de pedir.

7°.- Que, sin embargo, este Tribunal difiere de lo expuesto por la parte demandada, por cuanto, en la especie no ha operado excepción de cosa juzgada.

La causa que invoca como antecedente a la actual es la causa ROL N°C-8377-2023 del Tercer Juzgado Civil de Concepción, dicha causa fue un procedimiento monitorio reglado por la Ley N°18.101, en el cual se rechazó la demanda deducida, producto de la oposición de la parte demandada.

Empero, la resolución que le pone término a dicho procedimiento no tiene el mérito de producir efecto de cosa juzgada en el juicio de autos.

Por mandato expreso del legislador, si se rechaza la demanda monitoria, producto de la oposición del demandado, se declara el término del procedimiento monitorio y queda sin efecto la resolución por la cual se acogió la demanda deducida. Luego, la resolución que puso término **produce el efecto de delimitar el objeto del juicio declarativo posterior en los términos del artículo 18-H de la Ley N°18.101**, mas no puede producir cosa juzgada para el juicio declarativo posterior.

Por lo anteriormente expresado, se rechaza la excepción de cosa juzgada incoada.

8°.- Que, la parte demandante demandó a lo principal el terminó de contrato de arrendamiento producto del no pago de rentas.



Foja: 1

9°.- Que, en base los hechos expuestos por las partes y de conformidad a la prueba allegada en el considerando quinto, es que pueden tenerse por acreditados los siguientes hechos:

- a) La existencia de una relación contractual entre las partes, respecto al inmueble ubicado en calle Vicuña Mackenna N°1360, comuna de Concepción.

10°.- Luego, puede considerarse como una cuestión controvertida el pago de la renta en los términos expuestos por el demandante, toda vez que en su libelo, este se limita a señalar un monto, \$300.000 mensuales, sin indicar ni menos precisar la forma en la cual se arribó a dicho monto.

Que, lo mismo ocurre, al demandar el pago de rentas pendientes, por cuanto, se limita a indicar un monto \$23.400.000, pero no precisa, la forma en la cual determinó dicho monto, ni los meses que no han sido pagados.

11°.- Que, en este sentido, la parte demandante, era quien tenía el peso de la prueba conforme al onus probandi, empero no rindió probanza alguna, toda vez que no concurrió a la prueba establecida para estos efectos.

12°.- Relacionado con lo anterior, hay que tener en consideración la prueba de la parte demandada allegada en el proceso, la cual consta en el considerando quinto, siendo legalmente incorporada y no objetada por la contraria.

Que, luego, dicha prueba hay que relacionarla con el artículo 1570 del Código Civil, norma la cual reza lo siguiente: *“En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor”*.

Por tanto, habiéndose acompañado prueba en este sentido, copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha correspondiente al mes de agosto por el monto de \$100.000, copia simple boleta de depósito Banco Santander efectuado en el mes de septiembre año 2024 por el monto de \$100.000 y copia simple boleta de depósito Banco Santander de fecha efectuada en el mes de octubre de 2024 por el monto de \$100.000,



Foja: 1

siendo estos meses consecutivos, no es sino posible presumir que se encuentra pagada la renta de los periodos anteriores.

Que, por tanto, no puede sino colegirse por concepto de rentas adeudadas, nada se debe.

13°.- Que, en virtud de lo razonado, se acoge la demanda interpuesta a lo principal, en el sentido de que para efectos de certeza jurídica, se declara terminado el contrato celebrado entre las partes y se ordena la restitución del inmueble de autos dentro de décimo día desde que la sentencia quede en estado de ser cumplida, libre de todo ocupante bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición

14°.- Que, en cuanto a lo solicitado a título de rentas devengadas y no pagadas, no puede prosperar la demanda por cuanto, ninguna probanza se rindió en este sentido, junto a ello, hay una falta de determinación y precisión para demandar las sumas solicitadas. Siendo carga de la demandante el hecho de probar aquello.

Empero, de conformidad a lo prevenido en el artículo 6 de la Ley N°18.101 se condena a la demandada al pago de las rentas devengadas con posterioridad al mes de octubre de 2024 y hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble de autos.

Que, dichas cantidades deberán ser pagadas debidamente reajustadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley N°18.101.

15°.- 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 pactado interés alguno por las partes en el contrato de marras, la parte arrendataria nada adeuda por este concepto, por cuanto la demanda en este punto no podrá prosperar.

16°.- Que, no habrá un mayor pronunciamiento respecto a la prueba rendida por cuanto, en nada altera la decisión a la cual ha arribado este Tribunal.

17°.- Que, habiéndose acogido la acción interpuesta a lo principal, se omitirá pronunciamiento respecto a la petición subsidiaria.



Foja: 1

18°.- Que, cada parte soportará sus costas por haber estimado que hubo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y de conformidad a lo dispuesto en el artículos 1546, 1570, 1698, 1915, 1942, 1944, 1977 y siguientes del Código Civil, artículos 144, 170, 175, 177, 588 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y las disposiciones contenidas en la Ley N° 18.101, especialmente, 18-A, 18-C, 18-F, 18-G, 18-H que fija normas especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos, resuelve:

- I. Que, se acoge la demanda interpuesta a lo principal a folio 01 con fecha 26 de agosto de 2024, solo en cuanto, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado y se ordena la restitución del inmueble de autos dentro de décimo día desde que la sentencia quede en estado de ser cumplida, libre de todo ocupante bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanamiento y descerrajamiento, en caso de oposición
- II. Que, de conformidad a lo prevenido en el artículo 6 de la Ley N°18.101, se condena a la demandada al pago de las rentas devengadas con posterioridad al mes de octubre de 2024 y hasta que se produzca la restitución efectiva del inmueble de autos.

Dichas cantidades deberán ser pagadas debidamente reajustadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 21 de la Ley N°18.101.
- III. Que, no se accederá a los intereses, solicitados de conformidad a lo razonado en el considerando décimo quinto.
- IV. Que, habiéndose acogido la acción interpuesta a lo principal, se omitirá pronunciamiento respecto a la petición subsidiaria.
- V. Que, cada parte soportará sus costas por haber estimado que hubo motivo plausible para litigar.

Regístrese, anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° C-6279-2024.



C-6279-2024

Foja: 1

Resolvió Adolfo Ignacio Depolo Cabrera, Juez Titular del Segundo Juzgado Civil de Concepción.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del artículo 162 del Código de Procedimiento. Concepción 30 de octubre de 2024.



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

Código: XRZRQHXCNV