

NOMENCLATURA : Sentencia
JUZGADO : Segundo Juzgado de Letras de San Fernando
CAUSA ROL : C-3552-2018
CARATULADO : NÚÑEZ con INVERSIONES ALTO LOS LEONES
SPA

San Fernando, veinticuatro de mayo de dos mil veintitrés.

VISTOS:

Que, con fecha **13 de diciembre de 2018**, compareció don **CESAR RENÉ PÉREZ NÚÑEZ**, trabajador dependiente, cédula de identidad N°11.744.164-4 con domicilio en Calle Negrete N°656, Comuna de San Fernando, quien interpuso demanda de término de contrato de arrendamiento de predio rústico y en subsidio demanda de desahucio con Indemnización de Perjuicios en contra de **INVERSIONES ALTO LOS LEONES SPA**, también **GESPROEX SPA o GESPROEX**, RUT N° 76.296.984-K, representada por don **RAFAEL ANSELMO CARRASCO VILLALOBOS**, técnico en construcción, cédula de identidad N° 10.063.631-K, ambos domiciliados en Chacra Talcarehue o Fundo Chico S/N, ubicado en la Localidad de Roma, Comuna de San Fernando, solicitando acogerla y ordenar que se practiquen las reconvencciones legales, por las sumas indicadas en el cuerpo de este escrito en conformidad a lo dispuesto en el artículo 11 del DL número 993; la primera, al notificarle la demanda; y la segunda, en la audiencia de estilo; que deberá celebrarse al 31 día hábil siguiente a la última notificación , y en definitiva, acoger ésta y declarar: a) terminado el contrato de arrendamiento mencionado, por no pago de rentas; b) Que el demandado deberá pagar las rentas demandadas y las multas detalladas en el cuerpo de la demanda, esto es, la suma total de \$74.680.756 o la suma que determine el Tribunal de acuerdo al mérito del proceso y las que se devenguen durante el curso de este juicio hasta que se efectuó la restitución o el pago, con el reajuste que señala el artículo 11 de la Ley N° 993, mas todas las indemnizaciones de perjuicios exigidas, esto es, que pague el daño moral exigido en el cuerpo de la demanda, es decir, \$ 16.000.000 o la cantidad que se estime más conforme al mérito del proceso; c.- Que el demandado deberá restituir el predio arrendado dentro de tercero



día, totalmente desocupada, libre de todo ocupante, desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con el con el auxilio de la fuerza pública del arrendatario y de todos sus demás ocupantes del inmueble; d.- Que sea condenada la parte demandada al pago de las costas de la causa.

Fundó su demanda, indicando que con la parte demandada existe un contrato vigente de arrendamiento respecto al predio ubicado en Chacra Talcarehue o Fundo Chico S/N, ubicado en la Localidad de Roma, Comuna de San Fernando, desde el 26 de Mayo del año 2014, cuya duración sería de 7 años agrícolas contados desde el día 01 de Junio del año 2014 y expirando el 31 de junio del año 2021, cuyo plazo sería renovable tácita y automáticamente, que si alguna de las partes tuviese la voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento por un nuevo periodo igual y sucesivo de 7 años, deberá notificar por escrito a la contraparte por medio de carta certificada o por medio de Notario Público, tal predio tiene una superficie aproximada de 35 hectáreas.

Manifestó, que la contraprestación objeto del canon es para explotación agrícola y/o ganadera, por su parte se pactó en la cláusula quinta del contrato aludido, una renta de arrendamiento anual de 462,21 UF, dicha renta se pagaría en forma anticipada, dentro de los 10 primeros días del mes de Mayo de cada año y en su equivalencia en pesos, según el valor que tenga dicha unidad al momento de su pago efectivo y en el mismo contrato se acordó, que en caso de simple retardo o atraso por un periodo superior a diez días, en el pago del arrendamiento, el arrendatario pagará a título de multa la suma equivalente a cinco Unidades de Fomento por cada día de atraso, sin perjuicio del derecho del arrendador de poner término anticipado al arrendamiento, en el caso que el atraso fuese superior a treinta días, contados desde la fecha en que debió pagarse la cuota respectiva.

Alegó, que el contrato materia de este juicio fue celebrado con la parte arrendataria por don Cesar Rene Pérez Villarroel, quien compareció en aquella oportunidad como arrendador y era respectivamente padre y esposo de quien comparece en esta demanda y al fallecer don César René Pérez Villarroel el 22 de Marzo del año 2015, en su calidad de heredero de su persona, nunca puso término a ese contrato de arrendamiento y por ende le dio continuidad, por



cuanto asumieron que el arrendatario cumpliría con sus obligaciones contractuales. De lo dicho, queda entonces establecido, que es heredero de quien era arrendador del predio, circunstancia que además la demostraran con el expediente de posesión efectiva testada que se tramita, bajo el rol V-160-2015 del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando, en el cual consta el decreto de posesión efectiva concedido en nuestro favor con fecha 26 de Agosto del año 2015.

Añadió, que si bien en ese decreto, se abarcan más herederos, lo cierto es, que concurre bajo la figura del mandato tácito y recíproco que se entiende existe entre los copropietarios de un bien raíz, y considerando que este acto, no es de disposición sino que de conservación, se ve en la necesidad de actuar de modo unánime, lo que justifica que comparezcan sólo un miembro de la comunidad hereditaria, reclamando lo debido para toda la comunidad, ya que los otros por razones personales no han podido comparecer en la presente acción judicial.

Expuso, que el arrendatario desde que falleció don César René Pérez Villarroel en marzo de 2015, comenzó de inmediato a incumplir con el pago de las anualidades, así las cosas, en mayo de 2015 debiendo pagar 462, 21UF, que hoy ascienden a \$ 12.512.949, pagó solo \$3.500.000, luego el siguiente año, es decir, 2016 solo \$ 3.000.000, en el año 2017 \$ 2.400.000 y este año 2018, solo ha pagado la ínfima suma de \$1.800.000, todo lo ha hecho mediante entregas de dinero en fechas distintas a las pactadas y con dinero efectivo, por lo que se han generado muchas discusiones con él, pero se ampara en que pagará todo de una sola vez, que está esperando realizar algunos negocios y que pronto cumplirá con la totalidad de lo adeudado, sin embargo, claramente ha abusado de la paciencia y buena voluntad, en efecto al ver una familia que se quebró emocionalmente con la muerte de un familiar y que no ha priorizado la búsqueda de dinero, comenzó de inmediato a sacar provecho de ello y a postergar los pagos, ya que nadie tomaba la iniciativa de cobrarle y actuar judicialmente en su contra, sobre todo porque el representante de la empresa demandada, está en una relación de pareja con doña Marcela del Pilar Pérez Núñez, que también es parte de la comunidad hereditaria que dejó don César René Pérez Villarroel.



Refirió, que de lo dicho, se deduce que el arrendatario a la fecha debería tener pagado por las anualidades que le corresponden, es decir, 2015, 2016, 2017 y 2018, la suma total de \$ 50.051.796, sin embargo, sus abonos sólo alcanzan la cifra mínima de \$ 10.700.000, es decir, debe la diferencia que al día de hoy equivale a la cifra de \$ 39.351.796, mas reajustes e intereses.

Hizo presente, que cabe agregar que a la cifra anterior, corresponde aplicarle las multas contempladas en el artículo quinto del contrato, el cual dispone como sanción aplicar 5 UF, por cada día de retraso, lo anterior significa que al no estar al día el pago de las anualidades desde Mayo de 2015, suma el arrendatario a esta fecha tres años de multa, más todos los meses que siguen corriendo hasta esta fecha, es decir, tres años y siete meses, lo que significa 1305 días de multas, que multiplicados por 5 UF, por cada día generan en contra del arrendatario por ese sólo concepto la suma adeudada de \$35.328.960, suma que seguirá creciendo por cada día mientras se mantenga vigente el presente contrato.

Prosiguió indicando, que a lo anterior, también se suma que con la actitud indiferente del demandado a sus requerimientos de que pagara como correspondiese las anualidades de las rentas, les generó a quien comparece en esta demanda, un fuerte Daño Moral, que cada uno lo cuantifican en la suma de \$ 8.000.000, pues la situación los ha mantenido menoscabados en su dignidad como personas, se le ha pasado a llevar, no se respetó su luto, al contrario se abusó de la fragilidad emocional y en el intertanto el demandado se ha enriquecido a costa de su confianza depositada, quienes creyendo que pagaría todo con las multas incluidas, se ha reído, dando excusas y excusas para no pagar lo que le corresponde, toda esta situación, los ha mantenido angustiados, tristes y desconcertados, por no encontrar soluciones rápidas y expeditas a lo que correspondía lograr, en el entendido que veían al arrendatario ganar y ganar dinero con el predio y no obstante contar con los recursos, decía que no estaba en condiciones de pagar todo aún.

Que, en subsidio interpuso demanda de desahucio de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios, ya que no ha cumplido las obligaciones de contrato de arrendamiento, consistente en el pago oportuno e íntegro de los cánones de arrendamiento, adeudando el demandado la



cantidad de \$74.680.756 por concepto de rentas anuales adeudadas y multa por el no pago oportuno de ellas.

Que, con fecha **25 de marzo de 2019**, consta notificación por cédula a la demandada, y se tiene por practicada la primera reconvención de pago.

Que, con fecha **03 de mayo de 2019**, se llevó a efecto el comparendo de contestación y conciliación y prueba, a la cual compareció la parte demandante, representada por su abogado doña Claudia Maldonado Allende y el demandado representado por el abogado don Manuel Sánchez Letelier.

La parte demandada mediante minuta escritura opuso excepciones dilatorias y subsidio contestó la demanda.

Que, al efecto, opuso la excepción dilatoria de falta de capacidad de la demandante contemplada en el artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el de demandante don César René Pérez Núñez, actúa supuestamente en representación de la sucesión, cuestión que no es efectiva, no existe mandato alguno que así lo acredite y, lo que es peor, asume una representación que no tiene y que a poco andar le ha sido desconocida por su propia madre, la cual declara que no se adeuda suma alguna por parte de su representado, por lo que ha quedado solo como sostén de una demanda para la cual no tiene legitimación activa, sin perjuicio de que habrá que decir es que la demanda deducida está plagada de falsedades e inexactitudes, destinadas solo a tratar de revestir la misma de algún viso de verosimilitud

Alegó, que para que una persona sea titular del derecho a demandar por terceros, debe estar en posesión de un mandato legalmente constituido y obviamente ese no es el caso, al menos, demandaron dos de la sucesión, uno de los cuales la mayoritaria, simplemente desistió, entonces, lo que habrá de preguntarse, es de donde emana el supuesto derecho del único demandante a dejar sin efecto o poner término a un contrato? De ninguna parte, él legalmente está impedido de iniciar por otros una demanda de este tipo.



Expresó, que carece la demandante de la legitimación activa necesaria para demandar, teniendo presente que la legitimación activa es sinónimo de titularidad del derecho subjetivo privado, entonces, sólo el titular del derecho está legitimado para intentar la acción ante los órganos jurisdiccionales, esta titularidad del derecho, debe estar amparada en normas sustantivas del derecho y en este sentido, la demandante carece del mismo, pues confunde hechos y derechos, está tratando poner término a un contrato de arrendamiento, servido por su representado en forma regular y a espaldas de los otros herederos.

Sostuvo, que respecto de esta pretensión, el demandante carece o no tiene la capacidad necesaria para accionar por esta vía, pues no es con él, con quien su parte tiene una relación contractual, sino que con la Sucesión de don César René Pérez Villarroel y, como se ha expresado, no tiene la representación legal de misma y obviamente no reúne los requisitos del artículo 6° del Código de Procedimiento Civil para actuar en esta causa, pero no solo no se puede atribuir una representación que no ostenta, si no que no puede obrar en contra los intereses de las otras comuneras, como ha sucedido en este caso, que mediante engaños a la comunera que más interés tiene, la hizo demandar y, al darse cuenta esta última, simplemente se desistió de la demanda.

Que, en subsidio contestó la demanda solicitando su rechazo de la misma por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, teniendo como parte integrante de la contestación lo argumentos vertidos en la excepción opuesta y teniendo presente además que todos los hechos relatados en la demanda carecen de efectividad.

Concluyó, señalando que nada se adeuda por concepto de rentas de arrendamiento, razón por la cual, la solicitud de término del contrato por no pago de rentas simplemente carece de fundamentos y, por cierto, carece de fundamento legal la pretendida indemnización de perjuicio ya que la misma solo encuentra fundamento en un hecho inexistente.

Que, con fecha **07 de mayo de 2019** la parte demandante evacuó el traslado conferido, solicitando el rechazo de la excepción opuesta.



Manifestó, que su parte invoca como bien dice la contraria la calidad de heredero, y por ende es continuador legal del primitivo arrendador, por lo tanto es legitimario activo para impetrar esta acción y en este sentido la ley no impide que se puedan realizar actos de conservación sobre un bien que se posee en común. Indicó, que se aplican al respecto las mismas reglas de las sociedades colectivas, en que a falta de un administrador común, todos los comuneros pueden realizar cada uno de ellos actos de conservación, así los asignatarios a título universal representan a la persona del causante, para sucederlo en todos sus derechos y obligaciones transmisibles.

Refirió, que el demandante actúa conforme a la figura del mandato tácito y recíproco, de esto se deriva la posibilidad de ejercer las acciones judiciales competentes, tales como, acción reivindicatoria, acción de precario, e interdictos y querellas posesorias para recuperar una propiedad de la comunidad a la que pertenece, y sobre el ejercicio de la acción, se debe señalar que cada comunero con respecto a la cosa común tiene los mismos derechos que el socio tiene sobre el haber social, conforme lo dispone el artículo 2305 del Código Civil, en efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2305 del Código privado, el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social.

Hizo presente, que para resolver el incidente, solicita al tribunal considere que la demandada no ha controvertido la calidad de heredero ni tampoco ninguno de los hechos indicados en la demanda, en torno a la existencia de una comunidad hereditaria sobre el bien materia del contrato de arriendo, incluso ha mencionado quienes son los otros integrantes de la sucesión, indicando al respecto a doña Marcela Del Pilar y Marianela Del Tránsito, ambas Pérez Núñez.

Aseveró, que en concordancia con lo anterior, el artículo 2081 del mismo cuerpo legal, prescribe que no habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades indicadas en los artículos precedentes.



Argumentó, que lo anterior, debe complementarse con lo dispuesto en el Código de Comercio, específicamente con los artículos 385 y 386, que señalan por una parte que la administración de la sociedad corresponde a todos y cada uno de los socios; En segundo lugar, cuando el contrato social, no designa la persona del administrador, se entiende que los socios se confieren recíprocamente la facultad de administrar y la de obligar la responsabilidad de todos, sin su noticia y consentimiento; Al igual que el socio, el comunero cuando la comunidad no ha designado un administrador común, cualquiera de ellos, podrá administrar libremente los bienes comunes, dentro de las facultades del administrador se contempla la posibilidad de demandar la actos de conservación, “por lo tanto demandar el término de contrato de arrendamiento es un acto de conservación, más aun cuando lo que se está pidiendo es el pago de rentas adeudadas” y lo anterior se vería ratificado con lo dispuesto en el artículo 2081 del Código Civil, que reitera lo dicho respecto a las facultas de administrar que tiene cualquiera de los socios si no existe asignación de administrador común.

Expuso, que la aplicación lógica de las disposiciones citadas, permite afirmar que en el evento de no haberse conferido a alguno de los codueños de una cosa facultades para administrarla, cualquiera de ellos puede -y debe- cuidar de la conservación, reparación y mejora de la cosa común y que por ende la calidad de comunero del inmueble es suficientemente idónea y hábil para los efectos de ejercer la acción interpuesta por esta parte, pues es indudable que en la especie se ha actuado en procura de la conservación de la cosa común, y no de disposición, por lo tanto puede incluso un puro heredero demandar el término de este contrato y pedir el pago del canon de arrendamiento adeudado a la comunidad, porque el actor está protegiendo la comunidad hereditaria, ya que al demandar está impidiendo que continúe una ocupación gratuita de la propiedad, así el sustento de la demanda, es que la demandada ocupa la propiedad sin haber pagado todos los arriendos y que se le imputa deber una cifra millonaria al respecto, por lo tanto no solo se está frente a un incumplimiento de contrato, si no que con su acto, el



actor está impidiendo la ocupación gratuita de la propiedad, y en este orden de ideas su representado está realizando un acto plenamente de conservación que favorece no solo a su parte, sino que también a la comunidad en su totalidad.

Agregó, que apoya lo anterior, la doctrina de la Excma. Corte Suprema la cual ha señalado de forma reiterada que una comunidad donde existen varios dueños sobre un mismo bien raíz cualquiera de esos miembros puede ejercer acciones para recuperar el dominio de la propiedad, en consecuencia el aforismo quien puede a lo más puede a lo menos, se aplica perfectamente en esta hipótesis, toda vez que si puedo recuperar un inmueble sin contrato de por medio, con mayor razón puede recuperar otro cuya ocupación se persiste en virtud de un contrato incumplido, generando ocupación gratuita sobre el mismo, a eso suma, que la actitud legal del demandante está permitiendo recuperar las utilidades que no han ingresado a la comunidad con ocasión del incumplimiento del contrato.

Señaló, que de lo resuelto por la jurisprudencia se puede afirmar que el actor si es legitimario activo, y no necesita consenso unánime de los demás miembros de la comunidad como intenta hacer creer, el demandado en su escrito y es más, el hecho de que la cónyuge sobreviviente se haya desistido de la demanda, desconociendo la gestión y el cobro encomendado en circunstancias que fue ella quien instruyó la presentación del libelo, obedece a razones de su fuero interno e índole personal, las cuales su parte desconoce, pero lo anterior, no hace desaparecer ni menos merma el derecho del actor, y tampoco que el contrato no se haya cumplido todo lo cual es un tema meramente de orden probatorio, que se debe resolver en el fondo del juicio y no por la vía de una incidencia.

Finalmente, indicó que se ha de tener en consideración que a la época de interposición de la demanda, ya se había producido la apertura de la herencia del causante, y con ello la transmisión de sus derechos a la sucesión, entre los cuales está el demandante, razón por la que no merece duda que estos poseen interés en el objeto litigioso, además, si el demandado estimaba que más personas debieron concurrir a entablar la



acción, debió hacer uso de la facultad establecida en el artículo 21 del Código de Procedimiento Civil, pidiendo que la demanda se pusiera en conocimientos de ellos, lo que habría sido armónico con su teoría del caso.

Que, con fecha **08 de octubre de 2019**, se recibió la causa prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertido sobre los que ésta debía recaer.

Que, con fecha **30 de enero de 2023**, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA

PRIMERO: Que, la demandada opuso la excepción dilatoria de falta de capacidad de la demandante, contemplada en el artículo 303 N° 2 del Código de Procedimiento Civil, fundada en que el demandante don César René Pérez Núñez, actúa supuestamente en representación de la sucesión de don César Rene Pérez Villarroel, cuestión que no es efectiva, ya que no existe mandato alguno que así lo acredite y faculte.

SEGUNDO: Que, la demandante solicitó el rechazo de la excepción promovida, conforme a los antecedentes ya desarrollados en lo expositivo de este fallo.

TERCERO: Que las excepciones dilatorias son aquellas que tienden a corregir el procedimiento, sin afectar el fondo de la acción deducida, por ello, sus fundamentos deben versar sobre aspectos formales del procedimiento y no respecto al fondo del asunto sometido a decisión del juzgador.

CUARTO: Que, conforme al mérito de los documentos que se acompañaron a la causa, es plausible colegir que el actor compareció en su calidad de comunero respecto de los bienes quedados al fallecimiento de don César René Pérez Villarroel, interponiendo la acción de autos con el preciso objeto de integrar los bienes reclamados al patrimonio de la comunidad de la cual forma parte, y es en tal virtud, que el ejercicio de la acción corresponde a un acto dirigido a la conservación del patrimonio de la comunidad, evitando que éste disminuya por el no cobro de crédito (s) que ésta pudiere ostentar en su calidad de acreedora por lo que su



condición de comunero. De lo anterior se colige, en consecuencia, que aquél se encuentra facultado para dirigir acción de conservación, conforme se infiere de lo establecido en el artículo 2305, en relación con los artículos 2078 y 2081, todos del Código Civil, no advirtiéndose óbice normativo que le impida tal proceder.

En efecto, de las normas recién citadas, y el mérito del proceso, no se advierte que, en la especie, se haya conferido la administración a uno o más comuneros determinados, por lo cual se entenderá que el ocurrente ha recibido de los demás, el poder suficiente para cuidar de la conservación del patrimonio común, en virtud del mandato tácito y recíproco, al cual no le afecta el desistimiento de la demanda de autos por parte de una comunera, pues su efecto directo poner fin a la litis, es decir, a la instancia que ha sido iniciada por el afán del demandante sin una resolución del Tribunal que ponga fin al litigio por medio de la sentencia. Así, puede sostenerse que los efectos del desistimiento son puramente procesales.

En conclusión, y conforme a los basamentos ya desarrollados se procederá a rechazar la excepción en análisis, tal como se dirá en lo resolutivo de este fallo.

II.- EN CUANTO AL FONDO

QUINTO: Que, el **13 de diciembre de 2018**, compareció don **CÉSAR RENÉ PÉREZ NÚÑEZ**, quien interpuso demanda de término de contrato de arrendamiento de predio rústico y en subsidio demanda de desahucio con Indemnización de Perjuicios en contra de **INVERSIONES ALTO LOS LEONES SPA**, también **GESPROEX SPA o GESPROEX**, representada por don **RAFAEL ANSELMO CARRASCO VILLALOBOS**, solicitando acogerla y ordenar que se practiquen las reconveniones legales, por las sumas indicadas en el cuerpo de la demanda en conformidad a lo dispuesto en el artículo 11 del DL número 993; la primera, al notificarle la demanda; y la segunda, en la audiencia de estilo; y en definitiva, declararse: a) terminado el contrato de arrendamiento mencionado, por no pago de rentas; b) Que la demandada deberá pagar las rentas demandadas y las multas detalladas en la demanda, esto es, la suma total de \$74.680.756 o la suma que determine el Tribunal de acuerdo al mérito del proceso y las que se devenguen durante el curso del



juicio hasta que se efectúe la restitución o el pago, con el reajuste que señala el artículo 11 de la Ley N° 993, más la indemnización de perjuicios exigidas, esto es, que pague el daño moral exigido en el cuerpo de la demanda, es decir, \$ 16.000.000 o la cantidad que se estime más conforme al mérito del proceso; c.- Que la demandada deberá restituir el predio arrendado dentro de tercero día, totalmente desocupada, libre de todo ocupante, desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento con el con el auxilio de la fuerza pública del arrendatario y de todos sus demás ocupantes del inmueble; d.- Que sea condenada la parte demandada al pago de las costas de la causa.

SEXTO: Que, la demandada, solicitó el rechazo de la demanda con costas.

SÉPTIMO: Que, a la demandada se le practicaron las dos reconveniones de pago que ordena el artículo 1.977 del Código Civil, con relación al artículo 10 de la ley 18.101, la primera al momento de notificársele la demanda y la segunda en el comparendo de contestación y conciliación celebrada en autos según aparece con fecha 03 de mayo de 2019, no verificándose pago alguno.

OCTAVO: Que, para dar sustento a su acción el demandante rindió la siguiente prueba **documental** consistente en: 1.- Copia del contrato de arrendamiento de fecha 27 d mayo de 2014; 2.- Certificado de defunción de don César Pérez Villarroel; 3.- Certificado de matrimonio de don César Pérez Villarroel; 4.- Certificado de nacimiento de don César Pérez Núñez; 5.- E-book de la causa V-160-2015 seguida ante este Tribunal

Que por su parte la demandada, no rindió prueba alguna en el proceso.

NOVENO: Que apreciada la prueba rendida en la forma legal, es posible tener por establecidos los siguientes hechos:

1.- La existencia del contrato de arrendamiento del predio rústico singularizado en la demanda, el cual fue celebrado el 26 de mayo del 2014 entre don César Rene Pérez Villarroel e Inversiones Alto Los Leones Spa.

2.- Que la propiedad raíz se arriendó para ser dedicada la explotación agrícola y ganadera.



3.- Que se pactó una renta de arriendo anual de UF 462,21, pagaderos de forma anticipada los 10 primeros días del mes de mayo de cada año y en equivalencia en pesos y una multa de 5 UF por cada día de atraso en la renta pactada.

4.- Que el arrendamiento tendrá vigencia de siete años, y comenzó a correr desde el 1 de junio del 2014 hasta el 31 de junio de 2021, sin perjuicio de la facultad del arrendador para poner término anticipado al arrendamiento, en el caso que el atraso fuese superior a treinta días, contados desde la fecha en que debió pagarse la cuota respectiva.

5.- Que don César René Pérez Villarroel falleció el 22 de marzo de 2015, y la posesión efectiva de su herencia se otorgó según obra en causa Rol V-160-2015 de este tribunal a doña Máxima de las Mercedes Núñez Duarte, Marcela del Pilar Pérez Núñez y don César Pérez Núñez.

DÉCIMO: Que, al artículo 9 del Decreto Ley 993 dispone que: “Los arrendadores podrán solicitar la terminación anticipada de los contratos cuando el arrendatario infringiere alguna de las disposiciones contenidas en los artículos 7° u 8°.”

Por su parte, el artículo 11 del citado texto legal dispone que: “En todo lo no previsto en este título, se aplicarán las disposiciones legales comunes que rigen los contratos, en especial las contenidas en el Título XXVI, Libro IV, del Código Civil.”

DECIMOPRIMERO: Que, acreditada entonces la existencia del contrato de arrendamiento invocado en la demanda, la duración del mismo y el quantum de las rentas de arrendamiento, correspondía a la demandada acreditar el pago de las rentas, y respecto de ello la demandada nada acreditó, conforme le incumbía hacerlo conforme lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

En efecto, el artículo 11 del Decreto Ley 993, sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías, aparcerías y otras formas de explotación por terceros, señala que “ (...) No obstante, la mora en el pago de la renta dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien, a lo menos treinta días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si el arrendatario no presta seguridad competente que se verificará el pago dentro de un plazo razonable que no bajará de treinta días (...)”.



Que, conforme a lo anterior se le permitiría al arrendador enervar la acción, pagando, lo cual en la especie no sucedió, por lo cual debe concluirse que el arrendatario incurrió en incumplimiento de la obligación de pagar de manera íntegra las rentas pactadas, a partir del mes de mayo del 2015, por lo que la demanda de terminación de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, es del todo procedente.

DECIMOSEGUNDO: Que, de otra parte y en cuanto a las multas pretendidas, cabe tener presente que la cláusula quinta del contrato de arrendamiento dispone que: “Asimismo las partes acuerdan que en caso de simple retardo o atraso por un período superior a diez días en el pago de arrendamiento, el arrendatario pagará a título de multa una suma equivalente a cinco unidades de fomento, por cada día de atraso...”

Que, conforme a lo anterior, y no obrando prueba en el proceso de pacto diverso sobre el rubro, deberán ser pagadas conforme lo pactaron las partes en la cláusula quinta recién transcrita en lo pertinente, de modo tal, que no cabe más que concluir que se deberá acceder al pago de la misma, más aquellas devengadas durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble.

DECIMOTERCERO: Que en cuanto al daño moral, cuya compensación se persigue, tradicionalmente se ha entendido como el pesar, dolor, molestia o aflicción que sufre o padece una persona en su sensibilidad física o en sus sentimientos, creencias o afectos. Tal concepto, abarca las lesiones a los bienes comprendidos en la personalidad, lo que en estricto rigor constituye daño moral, sino que además quedan comprendidas las lesiones corporales, la aflicción psicológica y la pérdida de oportunidades para disfrutar de la vida. Así, si la víctima ha sufrido un daño corporal (biológico-fisiológico y estético) o un daño a la dignidad humana o a otros derechos de la personalidad, debe ser indemnizada por daño moral. (Barrientos Zamorano, Marcelo, Del daño moral al daño extrapatrimonial: la superación del pretium doloris. Rev. Chilena de Derecho, abr. 2008, Vol.35, N°1, p.85-106. ISSN 0718-3437).

También se ha dicho que el daño moral está constituido por el menoscabo de un bien no patrimonial que irroga una lesión a un interés moral por una que se obligaba a respetarlo (v. Domínguez, Carmen, El daño moral. Editorial Jurídica de Chile. Tomo I. Santiago. 2000. Pág. 84).



DECIMOCUARTO: Que en la especie, el daño moral que se demanda consiste en la afectación emocional que habría vivido el actor producto de la actitud de la demandada quien según sus dichos lo pasó a llevar, no respetando su luto y enriqueciéndose en el intertanto a su costa, lo que le habría provocado tristeza, angustia y desconcertación, mas, conforme a la prueba rendida las afectaciones alegadas no se encuentran acreditadas puesto que no es viable inferir, de manera directa e inmediata, ni menos presumir, que a causa del incumplimiento contractual acreditado, se genere como consecuencia daño moral, pues es menester acreditar necesariamente el padecimiento moral por quien dice sufrirlo conforme previene la regla del artículo 1698 del Código Civil, de modo tal que la indemnización de perjuicios pretendida, no podrá prosperar como se comprenderá.

DECIMOQUINTO: Que, no obstante prosperar la demanda de terminación de contrato por incumplimiento contractual, no se dispondrá la restitución del inmueble por haber perdido oportunidad la pretensión, pues consta la entrega del inmueble por la demandada, según resolución de fecha 19 de julio de 2019, y como se advertirá, resulta inoficioso disponer la entrega de una cosa ya entregada a quien reclama su tenencia. Por lo anterior, se condenará al pago de las rentas y multas sólo hasta la fecha de la devolución del inmueble, tal como se dirá.

DECIMOSEXTO: Que, finalmente, el demandante también demandó el desahucio en su demanda, pero en virtud de lo ya resuelto en los considerandos precedentes, se omitirá pronunciamiento al respecto por resultar incompatible con lo razonado en los apartados precedentes, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 170 N° 6 inciso 1 del Código de Procedimiento Civil.

DECIMOSEPTIMO: Que, la demás prueba rendida y no pormenorizada, en nada altera las conclusiones a las que se ha arribado precedentemente.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 1.545, 1.698, 1.924 y 1.977 del Código Civil; artículos 160, 170 y 254 del Código de Procedimiento Civil y Decreto Ley 993, **SE RESUELVE:**



EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA

I.- Que, **SE RECHAZA** la excepción dilatoria opuesta por la demandada el 03 de mayo de 2019.

EN CUANTO AL FONDO

II.- Que, **SE ACOGE PARCIALMENTE** la demanda de **13 de diciembre de 2018**, interpuesta por don **CÉSAR RENÉ PÉREZ NÚÑEZ** en contra de **INVERSIONES ALTO LOS LEONES SPA**, representada por don **RAFAEL ANSELMO CARRASCO VILLALOBOS**, sólo en cuanto se declara:

A) Terminado el contrato de arrendamiento;

B) Que condena a la demandada al pago de la suma de \$39.351.796.- por concepto de rentas de arrendamiento correspondientes a los años 2015 a 2018, más las que se devengaron en la tramitación del juicio hasta la restitución material del inmueble, verificada el 19 de julio de 2019.

Dichas suma deberán pagarse reajustada conforme a la variación que experimente la Unidad de Fomento entre la fecha en que debió realizarse el pago y aquella en que efectivamente se haga, ello conforme al artículo 21 de la ley 18.101 modificada por la ley 19.866.

C) Que se condena a la demandada al pago de las multas pactadas en el contrato de arrendamiento de conformidad a cláusula quinta de dicho pacto y hasta la fecha de restitución del inmueble, la cual aconteció el 19 de julio de 2019.

III.- Que, **SE RECHAZA** la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios pretendida.

IV.- Que, se omitirá pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio.

V.- Que, **NO SE CONDENA** en costas a la demandada, por no resultar totalmente vencida.

Notifíquese, regístrese y archívese en su oportunidad.

C-3552-2018

Dictada por don **JOSÉ MIGUEL VALENZUELA**, Juez del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando.



Certifico: Que, la resolución precedente fue notificada por estado diario de hoy, y se dio cumplimiento al artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

San Fernando, 24 de mayo de 2023.



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

Código: XZMNXFXXHVL