

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-9416-2018
CARATULADO : PAVEZ/MELLADO

Santiago, veintitrés de Julio de dos mil dieciocho

VISTOS:

Con fecha 27 de marzo de 2018 comparece doña Paola de Lourdes Pavez Contreras, ejecutiva, domiciliada en calle Manutara N° 9250, comuna de La Florida, quien interpone demanda de término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones en él pactadas y restitución inmediata en contra de doña Nancy Humilde Mellado Sáez, labores de casa, domiciliada en calle José Miguel Carrera N° 679 ó 675, casa N° 104, comuna de La Florida.

Funda su demanda en que, según consta del contrato de 16 de enero de 2009, dio en arrendamiento a la demandada la propiedad signada en el párrafo anterior como su domicilio, precisamente con la intención de darle un destino habitacional. Así, se pactó una renta mensual de \$95.000.-, la que debía ser pagada durante los primeros cinco días de cada mes. Precisa que a la fecha de interposición de su libelo la señora Mellado paga la suma de \$150.000.-, en virtud de los reajustes acordados.

Enseguida, y en lo que concierne a los incumplimientos que sustentan su acción, la reclamante sostiene que desde el año 2016 en adelante su contraparte se ha atrasado en el pago de las rentas en un modo constante y uniforme. A más de ello, alega, también adeuda el consumo de energía eléctrica por \$72.186.- y, en general, reclama ser víctima de perjuicios patrimoniales que no detalla.

A continuación, señala que el 20 de noviembre último remitió a la arrendataria carta certificada donde le manifestaba su intención de poner término al vínculo contractual y al efecto razona que el inmueble debió serle restituido el 16 de enero del corriente, lo que no obstante no ha ocurrido.

Previas citas legales, la demandante solicita en definitiva: a) se declare terminado el referido contrato de arrendamiento; b) se ordene la restitución del inmueble *sub lite* dentro de tercero día de que el fallo esté ejecutoriado, o dentro del plazo que esta sentenciadora estime en derecho, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública; c) se condene a la reclamada al pago de las rentas que se devengaren durante la tramitación



del juicio, con más reajustes e intereses; d) se condene a la demandada al pago del consumo de energía eléctrica por un total de \$72.186.-, además de los demás suministros de agua potable, gas y otros que accedan al bien raíz y que se devenguen hasta la efectiva restitución; y, por último, e) se condene a la demandada al pago de las costas de la causa.

En subsidio de la acción principal y para el caso que la arrendataria la enervare, deduce demanda de desahucio del contrato, comoquiera que no desea perseverar en dicha relación, igualmente con costas.

Luego, el 1 de junio del corriente, según se lee en la certificación receptorial de folio 16, se notificó legalmente la demanda en forma personal subsidiaria y se practicó la primera reconvención de pago.

En tanto, el pasado 7 de junio se llevó a cabo el comparendo de estilo con la comparecencia de los apoderados de ambas pleiteantes. En la ocasión se efectuó la segunda reconvención de pago, sin éxito para la actora. Enseguida la demandada contestó el libelo incoado en su contra por medio de minuta escrita que se tuvo como parte integrante de la audiencia de que se trata.

A propósito de la acción principal, la arrendataria controvierte la cifra a que asciende actualmente la renta y la fija en \$153.150.-; luego reclama que no es efectiva la acusación de que se ha atrasado en el pago de las rentas y, de hecho, se encontraría al día en sus obligaciones contractuales; asimismo niega haber recibido carta de aviso de término del contrato de marras, y es que la comunicación fue remitida a calle José Miguel Carrera N° 679, casa 107 en la comuna de La Florida, en circunstancias que el número de la casa es el 104. A más de ello, añade, el documento no fue enviado mediante ministro de fe, de modo que mal podía producir el efecto de desahucio pretendido por la actora; también desconoce las deudas contraídas con las compañías Enel y Aguas Andinas que la actora le endilga. Así las cosas, no habría incumplimiento alguno del contrato de arrendamiento y tampoco perjuicios económicos para la demandante y, por el contrario, sí los habría para la demandada, toda vez que ha verificado diversas mejoras en el inmueble que nunca le han sido restituidas por la propietaria y arrendadora. En consecuencia, pide el rechazo de la acción, con costas.



Luego, en lo que toca a la demanda subsidiaria de desahucio, también exige su rechazo por cuanto dada la naturaleza del contrato de autos, la arrendadora sólo puede solicitar judicialmente la restitución del inmueble y sólo ante la eventualidad del incumplimiento contractual lo que, como ya ha explicado a propósito de la acción principal, no ha ocurrido.

A renglón seguido se llamó a las partes a conciliación, trámite que no fructificó; luego, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente, y encontrándose la causa en estado, se citó a las partes a oír sentencia el 22 de junio de 2018.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el 27 de marzo de 2018 comparece doña Paola de Lourdes Pavez Contreras, quien interpone demanda de término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones en él pactadas y restitución inmediata en contra de doña Nancy Humilde Mellado Sáez, ambas debida y suficientemente individualizadas en autos.

Al efecto, cimentó su pretensión en los fundamentos de hecho y argumentos de derecho ya reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

SEGUNDO: Que, por su parte, la demandada contestó la acción enderezada en su contra de acuerdo con las consideraciones indicadas en la primera parte del fallo.

TERCERO: Que a partir de lo dispuesto en los artículos 1915, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el de arrendamiento es un contrato bilateral por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

CUARTO: Que, a su vez, el artículo 1977 del Código Civil establece que *“la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones (...) para hacer cesar inmediatamente el arriendo”*.

QUINTO: Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos y de acuerdo con lo preceptuado por el artículo 1698 del Código de Bello, corresponde a la actora probar la existencia del contrato y las obligaciones asumidas por la parte demandada y en cuyo



incumplimiento funda su acción, mientras que la acreditación del cumplimiento de aquellas es de cargo de la segunda.

SEXTO: Que la parte demandante, en orden a acreditar sus dichos, aparejó a los autos la siguiente prueba instrumental, que no fue materia de objeción contraria:

(i) copia del contrato de arriendo celebrado entre las justiciables con fecha 16 de enero de 2009. A partir de este documento es posible colegir los siguientes hechos:

- La arrendadora dio en arrendamiento a la demandada el inmueble sito en calle José Miguel Carrera N° 679, casa N° 104 de la comuna de La Florida.

- La renta mensual sería la suma de \$95.000.-, que se pagarían dentro de los primeros cinco días de cada mes.

- La vigencia del contrato sería de 1 año contado desde su celebración y dicho plazo se renovarían tácitamente si ninguna de las partes avisare con 30 días de anticipación de su término mediante carta certificada.

- Las cuentas básicas serían de cargo de la arrendadora;

(ii) carta de aviso de término de contrato de arrendamiento fechada el 20 de noviembre de 2017 y dirigida al domicilio de calle José Miguel Carrera N° 679, casa 107 en la comuna de La Florida. En la comunicación se le solicitó expresamente restituir el inmueble *sub lite* el 15 de enero de 2018 con las cuentas de servicios y gastos comunes al día;

(iii) comprobante de envío de carta certificada por CorreosChile al domicilio de calle José Miguel Carrera N° 679, donde el número de la casa no se aprecia;

(iv) comprobante de transferencias recibidas por la demandante en su cuenta corriente de Banco Santander de parte de la reclamada que, fechado el 12 de enero del año en curso, da cuenta del pago de las mensualidades desde enero de 2016 a enero de 2018. Quepa decir que el pago más reciente asciende a \$150.000.-; y

(v) cuenta de consumo domiciliario de electricidad correspondiente al inmueble *sub lite*, que al 27 de marzo de 2018 consigna una deuda de \$72.186.-, en circunstancias que el último pago es de 15 de febrero del año en curso.



SÉPTIMO: Que, por su parte, la demandada acompañó la siguiente instrumental, libre de objeciones de contrario:

(i) copia con vigencia de la inscripción de fojas 52.279 N° 54.246 correspondiente al Registro de Propiedad del año 1999 del Conservador de Bienes Raíces, emitida el 14 de julio de 2015 y que individualiza al inmueble *sub lite* como la propiedad signada con el N° 104 de la edificación de calle José Miguel Carrera N° 675, comuna de La Florida;

(ii) cuenta de consumo domiciliario de agua potable correspondiente al inmueble *sub lite*, que indica como último pago el 22 de mayo del año en curso y un total pendiente de \$11.720.-; y

(iii) comprobante de transferencias efectuadas por la demandada a su contraparte, desde su cuenta de BancoEstado que, emitido el 6 de junio pasado, consigna como último pago el 5 de junio de 2018 por un total de \$153.150.-.

OCTAVO: Que apreciando la prueba a la luz de las reglas de la sana crítica, han de darse por establecidos los siguientes hechos:

a) La existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el cual tiene como cláusulas principales las ya reseñadas en el considerando sexto que antecede.

Cree esta sentenciadora que es conveniente puntualizar que pese a que el instrumento consigne como de cargo de la arrendadora el pago de los servicios básicos que acceden al inmueble *sub lite*, el hecho de que sea la arrendataria quien los ha sufragado y que ello no haya sido motivo de controversia conduce a entender que el contrato sólo incurrió en un mero *lapsus* y, por lo tanto, es prístino que esta obligación es de la arrendataria y demandada de autos.

b) Entre enero de 2016 y enero de 2018 la renta de arrendamiento ascendía a \$150.000.-; en tanto que desde febrero de 2018 en adelante corresponde a \$153.150.-. Respecto de las fechas de pago, se aprecia claramente que entre enero de 2016 y septiembre de 2017 los atrasos de la arrendataria fueron sostenidos y, en definitiva, sólo desde diciembre del año pasado se observa que ha cumplido con su obligación principal dentro del tiempo acordado en el contrato. Por lo demás, ésta se encuentra al día en el pago de esta obligación.



c) La relación contractual sigue vigente, comoquiera que el contrato de marras se inscribe en el artículo 4° de la Ley N° 18.101, lo que hace improcedente el desahucio por medio diverso al requerimiento judicial. En cualquier caso tampoco consta el envío efectivo del aviso al domicilio de la demandada y éste tampoco fue autorizado por Notario Público.

d) La arrendataria se encuentra al día en el pago de la cuenta de agua potable, por cuanto la prueba rendida al efecto deja en claro que lo adeudado se refiere a un período aún no vencido; en cuanto a la energía eléctrica, en cambio, se aprecia una deuda de \$72.186.- a marzo de 2018 y que se traduciría en el corte del servicio en los primeros días de abril.

NOVENO: Que, atendido los hechos establecidos en el motivo que precede, en especial aquel consignado en la letra b), es que en el caso no se configuran los presupuestos del artículo 1977 de nuestro código sustantivo ya transcrito en el considerando cuarto de esta sentencia, por lo que la demanda principal habrá de ser desestimada.

En efecto, el incumplimiento que la demandante imputa a la demandada consistió en el retardo en el pago de las rentas entre enero de 2016 y septiembre de 2017 y ya desde diciembre de 2017 ha pagado en tiempo y forma las mismas, por lo que no existe una falta de pago íntegro en un período completo de las rentas que configure el presupuesto invocado por la demandante para poner término al contrato de arrendamiento por esta causa, como tampoco consta que el incumplimiento denunciado se haya estipulado dentro de las cláusulas del contrato como aquellos de carácter esencial que constituya una causal para poner término al mismo.

Los razonamientos precedentes conducirán al rechazo de la demanda por dicho fundamento, tal como se consignará en lo dispositivo del fallo.

DÉCIMO: Que subsidiariamente la actora interpuso demanda de desahucio para el evento que la demandada enervara la acción, dando por reproducidos los hechos de su demanda principal, puesto que no desea perseverar en el contrato.

UNDÉCIMO: Que la ley sobre arrendamiento de predios urbanos contempla en su artículo 3° la figura del desahucio, cual es la facultad que tiene el arrendador de poner fin unilateralmente al contrato, debiendo sólo respetar los plazos de restitución ahí contemplados.



DUODÉCIMO: Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos, ha de probarse la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes y las cláusulas del mismo.

DECIMO TERCERO: Que de conformidad a lo ya reflexionado en el motivo octavo habrá de darse por establecida la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con las cláusulas y condiciones ya reseñadas en el considerando sexto de la presente sentencia.

DECIMO CUARTO: Que la demandada alega que en el caso de autos, por tratarse de un contrato a plazo fijo que no excede de un año, resulta aplicable el artículo 4° de la Ley 18.101.-, debiendo solicitar la restitución del inmueble antes de llegado el plazo de vencimiento del contrato si ella se funda en un incumplimiento por parte del arrendatario, lo que en el caso no se cumple.

De la lectura del contrato se aprecia que éste fue pactado por un plazo de duración de 1 año desde la fecha de su suscripción, esto es, hasta el 16 de enero de 2010, renovable tácitamente a menos de dar aviso en contrario una de las partes con 30 días de anticipación por carta certificada.

Luego, es posible concluir que el contrato celebrado derivó en uno de duración indefinida, razón por la cual debe aplicarse lo dispuesto en el artículo 1951 del código sustantivo, quedando impedidas las partes para hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándose lo anticipadamente.

DECIMO QUINTO: Que, en este orden de cosas la norma aplicable en la especie, al tratarse de un contrato de arrendamiento de duración indefinida, es el artículo 3° de la ya citada ley N° 18.101, norma que establece un plazo desahucio de dos meses, contados desde la notificación de la de demandada, ampliándose un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble, no pudiendo exceder de 6 meses.

DÉCIMO SEXTO: Que, zanjado lo anterior y considerando que el plazo de ocupación del inmueble en virtud del contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes del juicio se extendió por casi 10 años, el plazo de restitución ha de ser el máximo permitido por la ley, el que deberá computarse desde la notificación legal de la demanda.



Por lo que, habiéndose practicado dicho trámite con fecha 01 de junio de 2018, la demandada deberá restituir el bien inmueble arrendado a más tardar el día 01 de diciembre de 2018.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1545 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 3, 5, 6, 7, 8, y 15 de la Ley 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, se declara:

a) Que se rechaza la demanda deducida en lo principal de la demanda interpuesta el 27 de marzo del año en curso.

b) Que se hace lugar a la acción subsidiaria deducida en el primer otrosí de la demanda, en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes por desahucio del arrendador.

c) Que se condena a la demandada a restituir el inmueble a más tardar el día 01 de diciembre del año 2018 quedando obligada hasta la época de la restitución a pagar las rentas y consumos domiciliarios correspondientes.

d) Que cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N° 9.416-2018

Pronunciada por doña Carolina Taeko Montecinos Fabio, Juez Titular del Décimo Quinto Juzgado Civil de Santiago.

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

