

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-19715-2023  
CARATULADO : FUNDACION MARIA REINA DEL  
TRABAJO/INVERSIONES Y TELECOMUNICACIONES R Y M SPA

Santiago, veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro

**VISTOS:**

Con fecha 27 de noviembre de 2023 comparece don Alberto Germán Raposo Rojas, en representación convencional de Fundación María Reina del Trabajo, representada legalmente por don Ricardo Fortunato Peralta Valenzuela, abogado, todos domiciliados para estos efectos en calle Agustinas 1357, oficina 74, comuna de Santiago interponiendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de Inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M SpA, representada legalmente por don Israel Mauricio Rebolledo Silva, ambos con domicilio en Vicente Valdés N°351, comuna de La Florida.

Indica que por contrato de fecha 11 de octubre de 2017, autorizado ante Notario, dio en arrendamiento a la parte demandada, con destino comercial, la propiedad ubicada en Vicente Valdés N°351, La Florida, con aproximadamente 2.600 metros cuadrados de terreno, con una casa de 91 metros cuadrados aproximadamente, el cual se encuentra ubicado en la parte delantera del terreno.

Éste comenzó a regir a partir del 10 de octubre del año 2017, por un plazo de 10 años. La renta inicial fue por la suma de \$1.600.000, reajustables anualmente según la variación del Índice de Precios al Consumidor, pagadera dentro de los primeros 10 días de cada mes, ello sin perjuicio de un alza adicional del 10% sobre el valor reajustado a esa fecha cada 5 años corridos.

Seguidamente, señala que la parte demandada no se encuentra al día en el pago de las rentas, pagando atrasado y menos de lo que correspondía, adeudando reajuste, así como tampoco ha cancelado las multas convenidas en el contrato por el no pago de la renta, a razón de 0,5 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago.

En consecuencia, el demandado adeuda rentas por una suma total de \$8.213.025 a la fecha, más multas equivalentes a 138 Unidades de Fomento, que al día de hoy suman \$5.041.787, lo que da un total de \$13.254.812, sin perjuicio de las rentas, reajustes y multas que se devenguen durante el juicio y hasta la restitución del inmueble.



A continuación, hace presente que en forma unilateral y sin consentimiento de su representada, la arrendataria ha pretendido imputar gastos de mantenimiento de la propiedad, que conforme a la cláusula octava y novena contrato, eran de su cargo, no correspondiendo por tanto que se efectúen descuentos a los montos por renta de arrendamiento, procediendo a exponer en un cuadro el detalle de lo adeudado.

Agrega que la renta de arrendamiento en la actualidad alcanza \$2.389.355, y el valor referencial de la Unidad de Fomento para calcular las multas adeudadas al día 24 de noviembre de 2023 es de \$36.534,69.

Finalmente, alega que la demandada ha incurrido en una causal de término anticipado del contrato, sin perjuicio de su obligación de pagar la totalidad de las rentas hasta la restitución efectiva del inmueble, en su valor reajustado, multas y de aquellas que se devenguen hasta la restitución material del inmueble.

Por tanto, y previa cita de normas legales, solicita tener por presentada demanda de terminación por no pago de rentas en juicio especial de arrendamiento en contra de Inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M SpA, representada legalmente por don Israel Mauricio Rebolledo Silva, ya individualizados, declarar terminado el contrato de arrendamiento, que el demandado debe pagar las rentas, multas, e intereses que legalmente sean procedentes, y que debe restituir la propiedad arrendada dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, con costas.

En subsidio, para el evento de que la parte demandada enervare la acción mediante el pago, demanda el desahucio del contrato referido precedentemente, pues su representada no desea perseverar en él, con costas.

Con fecha 3 de abril de 2024 consta la notificación en conformidad al artículo 553 al representante legal de la demandada, y se le reconvino de pago, como consta en atestado receptorial de folio 16.

Con fecha 25 de abril de 2024 se llevó a cabo el comparendo de estilo con la comparecencia de ambas partes, practicándose la segunda reconvención de pago, sin éxito. Acto seguido, la demandada contestó la demanda mediante presentación de folio 24, que se tuvo como parte integrante de la audiencia, solicitando su total rechazo.

Inicia reconociendo la existencia de un contrato de arrendamiento con la demandante, de fecha 11 de octubre de 2017, por la propiedad ubicada en calle Vicente Valdés N°351, comuna de la Florida, para uso comercial, en cuya cláusula segunda se estableció un plazo de diez años de duración, término necesario y proyectado para recuperar la inversión que se realizó, superior a \$100.000.000,



todo lo cual está en conocimiento del arrendador. Además, indica que la renta actualizada a la fecha del comparendo asciende a la suma de \$2.389.355.

Luego, alega que su representado no tiene deuda alguna con el demandante, y dado los recursos invertidos por su parte, su intención es perseverar en el contrato, al menos hasta el cumplimiento del plazo.

Por lo demás, la actora habría omitido a su conveniencia antecedentes vitales para la ejecución del contrato. Señala que desde el primer día su mandante mantuvo y mantiene comunicaciones fluidas con el corredor o administrador de la propiedad, don Alejandro, quien ha representado sus derechos durante todo el contrato, considerándole un interlocutor válido.

Así las cosas, los supuestos incumplimientos que se acusan no son tales, o así lo ha entendido su parte, ya que son concesiones de esperas o prórrogas del plazo del demandante durante el periodo del llamado “estallido social” y posteriormente las restricciones por la pandemia Covid-19. En este sentido, su representado, con el consentimiento del actor, siempre pagó los montos que éste le señaló, sin realizar o hacer efectivo en su momento reajustes.

Arguye que para que opere la terminación del contrato de arrendamiento, se requiere que el arrendatario esté en mora en el pago de las rentas, sin embargo, en la especie operó la excepción perentoria de concesión de espera o prórroga del plazo, no siendo posible concluir jurídicamente que se encuentre en mora. Además, expone que el actor no ha acreditado suficientemente la existencia de las obligaciones demandadas, las cuales por cierto se encontrarían extinguidas por pagos que al efecto realizó el demandado.

Seguidamente, interpone excepción de prescripción, en virtud de los artículos 2492 y 2514 del Código Civil, contra todas las rentas, incrementos, intereses moratorios y multas contadas desde la fecha de la notificación de la demanda hacia atrás, es decir, aquellas anteriores al 3 de abril de 2019.

Por lo demás, acusa que es falso que su parte habría descontado rentas unilateralmente con cargo a mantenimientos de la propiedad, ya que dichas imputaciones fueron debidamente autorizadas por la actora, enviando los comprobantes de los trabajos y pagando el canon de arriendo restante.

Con todo, su representada ha pagado íntegramente cada una de las rentas de conformidad a los acuerdos y esperas dadas por el propio actor, sin observación o reclamo alguno, siendo prueba de ello, que reclama dineros de rentas de hace 6 años, lo que no es razonable ni creíble, y confirma las prórrogas o concesiones hechas por el actor. Por ende, no existiendo deuda alguna por rentas, no verificándose la hipótesis contemplada en la ley, la demanda debe ser rechazada.



Finalmente, respecto a la petición subsidiaria, solicita su rechazo, ya que ha cumplido con el contrato y no ha enervado la acción, careciendo de los fundamentos fácticos para la misma.

En el mismo comparendo, llamadas las partes a conciliación, esta no se produjo, y después, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente, y encontrándose la causa en estado, a folio 30 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, comparece don Alberto Germán Raposo Rojas, en representación convencional de Fundación María Reina del Trabajo, representada legalmente por Ricardo Fortunato Peralta Valenzuela, quien interpone demanda de término de arrendamiento por no pago de rentas, y en subsidio desahucio, en contra de Inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M. SpA, representada legalmente por Isrrael Mauricio Rebolledo Silva, todos ya individualizados.

Al efecto, cimenta su pretensión en los fundamentos de hecho y argumentos de derecho ya reseñados.

**SEGUNDO:** Que, la demanda se tuvo por contestada en los términos señalados en lo expositivo de esta sentencia.

**TERCERO:** Que, de lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el contrato de arrendamiento es uno de tipo 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 conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la actora probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el demandado en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de la parte demandada, el acreditar el cumplimiento de las mismas.

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



1. Copia simple de contrato de arrendamiento de fecha 11 de octubre de 2017 suscrito entre la Fundación María Reina del Trabajo, como arrendadora, e inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M. S.P.A., como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Vicente Valdés N°351, Santiago, cuyas cláusulas en lo pertinente son:

1.1. La cláusula segunda disponía que el arrendamiento empezaría a regir con fecha 10 de octubre de 2017, y duraría hasta que se cumpla un periodo de diez años. A partir de ésta última fecha, si el contrato no hubiese sido desahuciado legalmente, se entendería renovado en forma tácita, sucesiva y automática, por periodos iguales de 5 años cada uno. Para dar término al contrato, la parte debía dar aviso por escrito a la otra con a lo menos 90 días de anticipación al vencimiento del periodo vigente.

1.2. La cláusula tercera fijó la renta mensual en la suma de \$1.600.000, que debía pagarse el día 10 de cada mes en forma anticipada. La renta de arrendamiento subiría un 10% sobre el valor reajustado a esa fecha cada 5 años corridos a modo alza del valor de arriendo de la propiedad. El pago se efectuaría mediante depósito en dinero en efectivo, cheque de la plaza o transferencia electrónica en la cuenta corriente a nombre de María Reina del Trabajo, N°0701215001, RUT 72.479.900-0, sirviendo el comprobante electrónico como recibo de dinero de los pagos de renta. Además, se concedió un mes sin pago de renta a modo de compensación por inversión en el terreno.

1.3. La cláusula cuarta establecía que la renta se reajustaría durante toda la vigencia del contrato, cada un año en la misma proporción o porcentaje en que haya podido variar positivamente el Índice de Precios al Consumidor, determinado por el Instituto Nacional de Estadísticas o por el organismo que lo reemplace.

1.4. La cláusula sexta determinaba que por el no pago íntegro y oportuno de la renta de arrendamiento en el plazo estipulado, incurriría el arrendatario en una multa diaria de 0,5 Unidad de Fomento, sin perjuicio del derecho del arrendador de cobrar el total de las rentas insolutas y de pedir la terminación inmediata del contrato.

1.5. La cláusula octava disponía que el arrendatario se obligaba a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los inodoros, los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, etc., haciéndoles cambiar o reparar por cargo y cuenta. Se obligaba también a efectuar oportunamente y a su entero cargo todas las



reparaciones adecuadas para la conservación y buen funcionamiento de la propiedad arrendada.

1.6. La cláusula novena estipulaba que cualquier mejora que efectúe el arrendatario en el inmueble precisaría de autorización previa y por escrito del arrendador. El costo de tales mejoras será de cargo exclusivo del arrendatario y quedarán a beneficio del inmueble desde el momento mismo de su ejecución, salvo que haya convenido fehacientemente otras condiciones.

1.7. En la cláusula decimotercera, las partes acordaron que el desahucio del contrato podría ser dado por cualquiera de ellas de acuerdo a lo establecido en la cláusula segunda.

2. Certificado de dominio vigente del inmueble inscrito a fojas 38006 número 35459 del Registro de Propiedad del año 2003, emitido por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

**SEPTIMO:** Que, la demandada rindió la siguiente prueba instrumental, libre de objeciones de la contraria:

1. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$1.808.880, de fecha 23 de enero de 2023.

2. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$1.808.880, de fecha 27 de febrero de 2023.

3. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$309.859, de fecha 17 de marzo de 2023.

4. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 24 de marzo de 2023.

5. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 24 de abril de 2023.

6. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 23 de mayo de 2023.

7. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 23 de junio de 2023.



8. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 21 de julio de 2023.

9. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 23 de agosto de 2023.

10. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.118.739, de fecha 2 de octubre de 2023.

11. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, de fecha 16 de noviembre de 2023.

12. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$705.505, sin fecha.

13. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, de fecha 11 de diciembre de 2023.

14. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, sin fecha.

15. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, sin fecha.

16. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, sin fecha.

17. Comprobante de transferencia electrónica, destinatario María Reina del Trabajo, Rut 72.479.900-0, N° de cuenta 000701215001, por un monto de \$2.389.355, sin fecha.

18. Factura electrónica N°79, emitida por John Claudio Jana Sandoval Remodelaciones y Servicios E.I.R.L, a nombre de Inversiones y Telecomunicaciones R.Y.M. SpA., descripción "trabajos de pintura, pintura interior mano obra, materiales pintura etc, mano obra pintura ext, reparación cocina, reparación de muros, arreglo de cañerías pinturas y reparación de baño", por un monto total de \$1.683.850.

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



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

2. Considerando los comprobantes de pago acompañados por la demandada, y el propio reconocimiento de la actora en su líbello, es posible establecer que la arrendataria ha efectuado los siguientes pagos:

(i) Desde octubre 2018 a diciembre del año 2021, ambos inclusive, en orden a \$1.600.000 mensual.

(ii) Desde enero de 2022 a enero de 2023, ambos inclusive, en orden a \$1.808.880 mensual.

(iii) Desde febrero de 2023 a septiembre de 2023, ambos inclusive, en orden a \$2.118.739.

(iv) En octubre de 2023, en orden a \$705.505.

(v) En noviembre de 2023, en orden a \$2.389.355.

**NOVENO:** Que, sobre este punto, conviene asentar que, de los antecedentes que obran en autos, especialmente la duración del contrato de arrendamiento entre las partes, que data desde octubre del año 2017, y el tiempo transcurrido desde que se habrían devengado aquellos reajustes anuales alegados por la actora, esto es, desde octubre de 2018, conllevan concluir que ha existido una tolerancia o anuencia del arrendador en orden a recibir aquellos montos que se pagaron, en las fechas que se efectuaron, sin que existan constancias de haberse efectuados reclamos judiciales o extrajudiciales en su oportunidad.

En este orden de ideas, en la especie, la cláusula de reajuste establecida en el contrato originalmente no ha tenido aplicación práctica, y por otra parte, teniendo en consideración los pagos que se consignaron en el motivo octavo, y que como se razonó, fueron recibidos conformes, es lógico concluir que las partes mantuvieron la renta en la suma de \$1.600.000 hasta diciembre de 2021, y luego, desde enero de 2022, la renta aumentó, a modo de reajuste, a la suma de \$1.808.880; desde febrero de 2023 a septiembre de 2023, se reajustó en orden a \$2.118.739, y desde noviembre de 2023, se reajustó en la suma de \$2.389.355, siendo este último monto reconocido por ambas partes en sus escritos de demanda y contestación respectivamente como el canon actual de arrendamiento.

**DÉCIMO:** Que, establecidos estos hechos, se desprende que no se verifica el presupuesto establecido en el artículo 1977 del Código Civil para poner término inmediato al contrato de arrendamiento, puesto que aquel exige la mora en un “periodo entero” en la renta, cuestión que en la especie no acontece.



En este sentido, se han efectuado pagos regulares mensuales durante toda la vigencia del contrato, a excepción del mes de octubre de 2023. No obstante, tal incumplimiento no presupone la gravedad que conlleve acoger la acción.

**UNDÉCIMO:** Que, asentado lo anterior, y atendido que la excepción de concesión de esperas o prórroga del plazo impetrada por la demandada tenía por finalidad enervar la acción de terminación, se omitirá pronunciamiento sobre la misma.

**DUODÉCIMO:** Que, a continuación, corresponde pronunciarse sobre el cobro del reajuste anual estipulado en el contrato y las multas por el retraso en el pago de las rentas. En cuanto lo primero, valga lo ya razonado en el motivo noveno, de modo que la demandada nada adeuda por conceptos de reajustes.

Del mismo modo, las multas por retraso en el pago de las rentas cuyo cobro se pretende, se habrían devengado desde octubre de 2021, y conforme se viene argumentando, tampoco existen antecedentes que den cuenta de haberse reclamado estas sumas en su oportunidad, o de los supuestos atrasos en los pagos, lo que permite concluir que la cláusula en cuestión tampoco ha tenido aplicación entre las partes, todo lo cual conllevará que se rechace lo pedido por este concepto.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, por lo anterior, sólo se accederá al cobro de aquel saldo insoluto correspondiente al mes de octubre de 2023, de lo cual el demandado sólo pagó \$705.505, por lo que adeuda \$1.413.234.

Esto, porque la demandada alegó que pagó menos porque habría efectuado reparaciones al inmueble de autos, y si bien de la prueba rendida es posible concluir que dichas obras se efectuaron, lo cierto es que conforme la cláusula novena del contrato, estas reparaciones eran de su cargo, no habiendo aportado antecedente alguno que permite sustentar su afirmación de haberlas efectuado con la autorización del arrendador.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, en cuanto la excepción de prescripción, la demandada alegó que estarían prescritas todas las rentas, incrementos, intereses moratorios y multas anteriores al 3 de abril de 2019.

Sin embargo, conforme se razonó precedentemente, no existe obligación pendiente que date de dicha fecha, motivo por el cual se rechazará la alegación.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, ahora corresponde pronunciarse sobre la petición subsidiaria de desahucio.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, las partes acordaron en la cláusula decimotercera que cualquiera de ellas podría desahuciar el contrato de arrendamiento conforme lo estipulado en la cláusula segunda. Ahora bien, ésta no resulta clara en cuanto la forma y plazo en que debía efectuarse, pues más bien refiere al aviso de no



renovación del contrato, por lo que, la normativa que resulta más pertinente aplicar, y para efectos de resguardar los derechos del arrendatario, son aquellas contempladas en los artículos 3 a 6 de la Ley 18.101.

Aquella dispone que el desahucio podrá efectuarse judicialmente, siendo el plazo para la restitución del inmueble de dos meses, aumentándose en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, aunque tal plazo, más su aumento, no podrá exceder un total de seis meses.

**DÉCIMO SEPTIMO:** Que, en la especie, el contrato comenzó a regir el 10 de octubre de 2017, y el desahucio fue notificado el 3 de abril de 2024, según consta a folio 16.

De esta forma, correspondiendo otorgar el plazo máximo legal, se acogerá la demanda subsidiaria en los términos que se indicarán en lo resolutivo, debiendo la demandada solventar el pago de la renta hasta la restitución del inmueble el día 3 de octubre de 2024, en orden a una suma mensual de \$\$2.389.355.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que, conforme lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no se condena en costas a los demandados por no resultar totalmente vencidos.

Por todas estas consideraciones, y lo dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1698, 1915, 1938, 1942, 1944 y 1977 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 3, 6, 7, 8 de la Ley N°18.101, modificada por la N°19.866, se resuelve:

- I. Que se rechaza la acción principal de terminación de contrato de arrendamiento.
- II. Que se accede al cobro de rentas sólo por la suma de \$1.413.234.
- III. Que rechaza lo solicitado a título de multa.
- IV. Que, se acoge la demanda de subsidiaria de desahucio, y en consecuencia, se condena al demandado a restituir el inmueble el día 3 de octubre de 2024, en la forma razonada en el motivo décimo séptimo.
- V. Que, cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.

**Rol C-19.715-2023.**

Pronunciada por doña Carolina Taeko Montecinos Fabio, Jueza Titular

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



