

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : Juzgado de Letras de Mariquina
CAUSA ROL : C-281-2025
CARATULADO : HUERAMÁN/DÍAZ

San José de la Mariquina, treinta y uno de enero de dos mil veintiséis.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a folio 1, comparece don LUIS ALBERTO HUERAMAN ACEVEDO, conductor, Cedula Nacional de Identidad número 19.936.398-8, con domicilio en Pon Pon, Comuna de Mariquina; deduciendo demanda de término de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado en contra de doña MARÍA JACQUELINE DIAZ ACEVEDO, desconoce profesión u oficio, cédula nacional de identidad número 13.098.013-9, con domicilio en Pon Pon s/n, Comuna de Mariquina.

Expone que es dueño de un inmueble ubicado en el Sector Pon Pon de esta comuna, inscrito a fojas 623 Vuelta número 747 en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina del año 2021, Rol de la propiedad 325-182.

El 07 de septiembre de 2021 celebraron un contrato de arrendamiento, dando en arrendamiento un retazo de 5000 metros cuadrados, por la renta mensual de \$ 600.000.- (seiscientos mil pesos), siendo de cargo de la arrendataria el pago de los servicios básicos.

Refiere que la demandada no ha pagado la renta desde esa fecha, adeudando \$2.200.000.- dos millones doscientos mil pesos, más intereses y reajustes legales.

Además, la demandada alteró el lugar sin autorización, incumpliendo la cláusula sexta del contrato de arrendamiento; realizando construcciones como invernaderos, instalación de postes de luz, corta de árboles nativos y, remoción de tierras en la bajada al río.

También, ha intentado cambiar la titularidad de la luz en SAESA reiteradas veces.

Cita los artículos 1915 y 1939 del Código Civil, y los artículos 1, 7, 9 y 11 del DL N° 993.

Solicita en definitiva, ordenar que se practiquen dos reconveniones por la cantidad de \$2.200.000.- dos millones doscientos mil pesos la primera en la notificación de la demanda, y la segunda en la audiencia de estilo; y en definitivas declarar:

I Que se acoja la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de renta en contra de doña MARIA JACQUELINE DÍAZ ACEVEDO.

II Que se condena a la demandada al pago de \$2.200.000.- dos millones doscientos mil pesos por concepto de renta adeudada.



Foja: 1

III.- Se ordena la restitución del terreno arrendada al tercer día desde que la sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública.

IV.- Las costas.

En subsidio, en caso que la demandada enervara la acción de terminación del contrato, pagando en la oportunidad legal, y puesto que el demandante no desea perseverar en dicho contrato, deduce demanda de desahucio en contra de la primea, conformidad al plazo fijado en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que estipula un aviso de 30 días de anticipación, solicitando al Tribunal ordenar la restitución del inmueble de propiedad del demandante dada en arrendamiento a la demandada de autos.

Solicita en definitiva se sirva ordenar que se notifique el desahucio del mismo contrato de arrendamiento a la demandada ya individualizado, y disponer que en el caso que esta enervara la acción de terminación del contrato de arrendamiento mediante el pago de lo debido, que se restituya la propiedad desde la notificación de la demanda, o dentro del plazo que el Tribunal fije según el mérito de estos autos.

SEGUNDO: Que a folio 10 se realizó audiencia de contestación y conciliación, en que previa ratificación de la demanda de folio 1, la demandada contesta la misma con presentación que rola a folio 6.

En dicho escrito expone cumplió con las obligaciones del contrato, en específico aquellas referidas con el pago anticipado de la renta y los servicios básicos.

Precisa que inicialmente el objetivo era suscribir un contrato de compraventa, lo que no se concretó dada la calidad de tierra indígena del predio, por lo que se suscribió un contrato de arrendamiento por cinco años a sugerencia del demandante, con renovación automática, pagando por anticipado la suma de \$15.000.000 (quince millones de pesos).

Expone que con el demandante son primos, existiendo un vínculo de confianza.

Niega la existencia de deudas asociadas a la renta.

Advierte que no se cumplieron con las formalidades establecidas en el artículo 5 del Decreto Ley N° 993 sobre arrendamiento de predios rústicos, esto es la declaración del arrendador sobre si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios.

Dicha omisión impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida.

Solicita en definitiva, se rechace en todas sus partes la demanda, con costas.

En la misma audiencia se llamó a las partes a conciliación la cual no prosperó, fijándose los hechos controvertidos.

TERCERO: Que se fijaron los siguientes hechos controvertidos:



Foja: 1

1) Efectividad de que existe un contrato de arrendamiento entre las partes; fecha, objeto, plazo, renta y demás estipulaciones.

2) Efectividad que la parte demandada pagó las rentas cobradas; fecha y modo en que lo hizo y demás circunstancias. Hechos que lo prueban.

3) Efectividad de haberse realizado modificaciones en la propiedad, sin autorización del demandante.

CUARTO: Que el demandante acompañó la siguiente prueba documental rolante a folio 1.

1.- Copia con vigencia de Inscripción a fojas 623 Vuelta N° 747 del año 2021 a cargo del Conservador de Bienes Raíces de Mariquina.

2.- Contrato de Arrendamiento entre las partes de fecha 08 de octubre de 2021.

QUINTO: Que la demandada acompañó la siguiente prueba documental:

1.- Copia de comprobante de retiro de dinero por la suma de \$15.000.000 (quince millones de pesos), que fueron entregados en efectivo al demandante por concepto de pago por adelantado por el arrendamiento suscrito con don Luis Alberto Hueraman Acevedo, a folio 12.

SEXTO: Que respecto al primer hecho controvertido, esto es “Efectividad de que existe un contrato de arrendamiento entre las partes; fecha, objeto, plazo, renta y demás estipulaciones”, las partes no han controvertido la existencia del mismo, el cual según lo afirmado por ambas en los escritos principales del juicio se celebró con fecha 7 de septiembre de 2021, en virtud del cual el demandante entregó en arrendamiento a la demandada un retazo de terreno que forma parte de un inmueble de mayor extensión, fijándose una renta mensual de \$ 600.000 más el pago de los servicios básicos.

Respecto a las otras obligaciones entre las partes o elementos del contrato como plazo, causales de término, forma de pago, etc., no se estableció en sede judicial.

Al respecto el demandante acompañó un documento rotulado como contrato de arrendamiento en el cual figuran las partes; sin embargo dicho instrumento privado cuyas firmas han sido autorizadas por el notario que allí figura no cumple con el requisito exigido en el inciso primero del artículo 5 del DL N° 993, esto es la declaración del arrendador (la parte que acompaña el documento en cuestión) sobre su sujeción a impuesto de primera categoría; omisión que se sanciona en el inciso segundo de la misma norma de la siguiente forma: *“La falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”*.

Conforme a las normas invocadas tanto en la demanda como en la contestación, el procedimiento sumario iniciado ante este Tribunal y lo prescrito en los artículos 1 y 2 del DL N° 993, corresponde la aplicación del artículo antes señalado.



Foja: 1

Así la sanción establecida en el inciso final del artículo 5 del DL N° 993 es severa, toda vez que ante la omisión de la declaración identificada y argüida por la demandada, se priva de valor probatorio el contrato suscrito, en específico el documento que lo contine.

En este sentido se ha pronunciado la E. Corte Suprema la cual declaró: “*Octavo: Que el Decreto Ley que contiene las disposiciones especiales sobre arrendamiento de predios rústicos, medierías o aparcerías y otras formas de explotación por terceros, en su artículo 5° estatuye: “El contrato de arrendamiento que recaiga sobre la totalidad o parte de un predio rústico, sólo podrá pactarse por escritura pública o privada, siendo necesario en este último caso, la presencia de dos testigos mayores de dieciocho años, quienes individualizados, lo suscribirán en dicho carácter. El arrendador deberá declarar en la misma escritura, sea pública o privada, si está afecto al impuesto de primera categoría sobre la base de renta efectiva determinada por contabilidad completa, o sujeto al régimen de renta presunta para efectos tributarios. La falta de esta declaración impide que el documento en que conste el contrato, pueda hacerse valer ante autoridades judiciales y administrativas, y no tendrá mérito ejecutivo mientras no se acredite mediante escritura complementaria la constancia de la declaración referida”. Del contenido del precepto transcrito se desprende que la ausencia de la declaración allí exigida priva al documento de eficacia probatoria, puesto que éste no puede ser presentado ante autoridades judiciales o administrativas. Sin embargo, esta interpretación ha sido precisada por esta Corte al señalar que la ausencia de tal declaración priva al documento de eficacia probatoria, pero ello no es óbice para que su contenido o las estipulaciones del contrato que constan en el documento, escritura pública en este caso, puedan ser acreditadas por otros medios, puesto que la norma legal antes transcrita sólo priva de tal eficacia al documento en el que consta al contrato”, sentencia dictada con fecha 30 de mayo de 2016 en la causa ROL: N° 1.493-2015.*

Así de la prueba acompañada por el demandante, solo puede asentarse que es dueño de un predio ubicado en el sector de Pon Pon, comuna de Mariquina, de una superficie de 10,48 hectáreas, según da cuenta la copia de inscripción de dominio que se acompañó a folio 1; dentro del cual habría arrendado una parte, cuya extensión se ignora, existiendo consenso solo respecto al valor de la renta (\$600.000) y el pago de los servicios básicos de cuenta de la arrendataria.

Por lo tanto, este hecho controvertido ha sido acreditado parcialmente, solo en cuanto a establecer la existencia de un contrato de parte de un predio rústico celebrado el 7 de septiembre de 2021, conociéndose el valor de la renta y una obligación de la arrendataria, por la ausencia de controversia sobre estos puntos entre las partes.

SÉPTIMO: Respecto al segundo hecho controvertido, esto es “efectividad que la parte demandada pagó las rentas cobradas; fecha y modo en que lo hizo y demás circunstancias, hechos que lo prueban”, siguiendo lo acreditado previamente, se estableció el valor de la renta equivalente a seiscientos mil pesos mensuales reconocido por ambas partes.

Sin embargo, se ignora el período (anualidad, mensualidad u otro) y forma del pago, sin que exista antecedente alguno que informe esto. También se desconoce el plazo de duración del contrato, toda vez que el demandante no lo consignó en su escrito de folio 1, siendo insuficiente la mera afirmación de la demandada sobre el lapso de cinco años de vigencia.



Foja: 1

Si bien la carga probatoria del cumplimiento de una obligación conforme lo establece el artículo 1698 del Código Civil corresponde a la demandada, esta procede si se ha establecido apropiadamente la obligación que debe cumplir, en aspectos como la época y forma lo que no ocurre en este caso.

La demandada acompañó un documento que corresponde a una consulta de producto emitida por el Banco Estado en que figura solo su nombre, fecha de emisión, una cantidad (\$15.000.000), datos que no son susceptibles de conectarse con los hechos controvertidos.

De hecho, ni siquiera alude o asienta lo afirmado por la demandada respecto a que correspondería al pago por adelantado de la renta acordada con el demandante.

Por lo tanto, este hecho se tiene por no acreditado, pero tanto respecto a los aspectos que configuran la renta, lo cual era carga del demandante en cuanto a su existencia y elementos constitutivos; como su pago, que en caso que se hubiera definido hubiera correspondido la carga probatoria a la demandada.

OCTAVO: Finalmente referente al tercer hecho controvertido, esto es “efectividad de haberse realizado modificaciones en la propiedad, sin autorización del demandante”, no existe ninguna prueba acompañada que permita establecer las alegaciones del demandante, ni siquiera la obligación contractual que impedía a la demandada eventualmente realizar obras u otras acciones en el predio.

Por lo tanto, este hecho se tiene por no acreditado.

NOVENO: Que el demandante ejerció dos acciones en el presente juicio, la primera el término del contrato por incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, conforme lo prescribe los artículos 9 y 11 del DL N° 993, lo cual dado lo razonado previamente no se acogerá dada la falta de acreditación de los hechos que fundaban la demanda principal.

Respecto de la acción subsidiaria esto es el desahucio, en que si bien no se controvertió la existencia de un contrato de arrendamiento, los elementos de dicho vínculo como lo son la renta, el plazo, las obligaciones de las partes, etc., y en especial si existe algún pacto sobre el término del mismo, no fueron establecidos en esta sede.

Así en la especie no existe una cláusula contractual que informe el plazo de vigencia del contrato, debiendo por ende aplicarse lo prescrito en la ley.

En el caso el DL N° 993 no contempla la figura del desahucio, pues en los artículos 9 y 11 se contempla la terminación del contrato en forma anticipada asociada a incumplimiento de obligaciones.

Sin embargo, el artículo 11 de dicho cuerpo legal establece la aplicación supletoria de las normas contenidas en el Título XXVI del Libro IV del Código Civil, en cuyo párrafo 4 se contempla la figura del desahucio, caracterizada por la decisión unilateral de una parte de finalizar la relación contractual, que en el caso del arrendamiento siempre es un vínculo temporal.



Foja: 1

Al respecto el artículo 1951 del Código Civil, define los elementos del desahucio el cual debe comunicarse anticipadamente a la contraparte para los efectos que proceda a la restitución del inmueble.

En el caso el demandante ha manifestado expresamente su voluntad de finalizar el vínculo contractual, lo que se considera suficiente noticia con la interposición de la demanda, su notificación y la sustanciación de esta causa, por lo que se acogerá la demanda subsidiaria, otorgando un plazo prudencial a la demanda atendida la extensión del contrato cuyo término se declarará (cinco años).

DÉCIMO: Que respecto a las costas, dado que ninguna parte ha sido completamente vencida, no se condenara en costas a ninguna.

Y visto lo dispuesto en los artículos 1, 5, 9 y 11 del Decreto Ley 993, artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se rechaza la demanda principal de termino de contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones de folio 1.

II.- Que se acoge la demanda subsidiaria de desahucio contenida en el primer otrosí de la presentación de folio 1, y se declara el término al contrato de arrendamiento entre las partes celebrado con fecha 7 de septiembre del año 2021, debiendo ser resituído el inmueble dentro de noventa días de ejecutoriado el fallo, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la fuerza pública.

III.- Que cada parte pagará sus costas.

Notifíquese por cédula.

Dictada por Paula Fernández Bernal, Jueza Titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Mariquina, treinta y uno de enero de dos mil veintiséis.**

