NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Los Angeles
CAUSA ROL : C-154-2020
CARATULADO : CÁRDENAS/SANDOVAL

Los Angeles, veinticinco de Enero de dos mil veinticuatro

VISTO:

Que, con fecha 12 de enero de 2.020, en folio 1, se presenta don Patricio Alejandro Escobar Mondaca, y don Jorge Felipe Garrido Salazar, abogados, en representación de doña **Carolina Belén Cárdenas Gatica**, estudiante y de doña **Tamara Nicol Cárdenas Gatica**, técnico en odontología, ambas con domicilio en calle Eulogio Altamirano N° 0422, Villa Balmaceda, de la ciudad de Los Ángeles, y expone:

Que, por este acto y en virtud de los dispuesto por la ley N° 18.101, modificada por la ley N°19.866, vienen en interponer demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, cobro de rentas, cobro de servicios básicos, y restitución de inmueble, en contra de don **Rubén Elías Sandoval Muñoz,** técnico mecánico, domiciliado (en concordancia con lo prescrito en el artículo 8 Nº 2 de la Ley 18.101) en calle Avenida Padre Hurtado N° 1.215, esquina Las Trancas, comuna de Los Ángeles.

Señala que con fecha 30 de enero de 2.014, don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, padre de sus representadas, celebró un contrato de arrendamiento en su representación mediante carta poder suscrita para tales efectos, con don Rubén Elías Sandoval Muñoz. En virtud de dicho contrato, don Rubén Sandoval recibió y aceptó la propiedad ubicada en calle Padre Hurtado N° 1.215, esquina Las Trancas, Rol de Avalúo 900-16 (erróneamente se había señalado Rol 900-3, pero se rectificó), de esta ciudad. Añade que con fecha 10 de marzo de 2.016, ante el Notario interino don Sergio Hidalgo Campos de esta ciudad, se suscribió un anexo

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

Código: VSNTXLQVRRL

con el fin de rectificar lo que respecta al rol de avalúo de la propiedad, señalándose el Rol 900-16.

Indica que en virtud del contrato individualizado y su rectificación, en sus cláusulas primera y segunda, se expresa que se dio en arrendamiento al demandado parte del inmueble señalado, consistente en un galpón sin instalaciones, para servicios metal-mecánico.

Expresa que, conforme a la cláusula cuarta, el arrendamiento se concedió por el plazo de un año renovable automáticamente por el mismo plazo, por mutuo acuerdo de las partes, a contar del 01 de febrero del año 2.014. A su vez, la cláusula octava señala que en caso de término anticipado por una de las partes, ésta dará un aviso por escrito mediante carta certificada ante Notario con 30 días de anticipación. La renta mensual de arrendamiento estipulada a la fecha de la suscripción del contrato ascendía a la suma de $150.000.-, los cuales debían pagarse a más tardar los días 5 de cada mes, reajustables según el IPC anual – sin establecer la modalidad de dicho pago. Corolario a lo anterior, la forma de pago siempre fue en efectivo y con la entrega del respectivo comprobante de pago de renta.

Sostiene que el demandado no ha pagado las rentas de ciertos meses y en los meses en que ha pagado, lo ha hecho de forma parcial, siendo el cupón de recibos de arriendo el que permite verificar la retórica en cuanto a la actitud del demandado de autos, pues va realizando abonos esporádicos sin efectuar el pago total de la renta del mes correspondiente, ni mucho menos del total adeudado. A modo de ejemplo, señala que en el mes de diciembre del año 2.018, el demandado realizó un abono total de $40.000, pero dicho pago corresponde a meses anteriores (agosto y septiembre).

Menciona que desde la fecha del último abono (diciembre de 2.018) hasta la interposición de esta demanda, no ha habido pagos posteriores por parte del demandado, adeudando así el saldo de $140.000 correspondiente al mes de septiembre de 2.018, y la renta completa de los meses de octubre, noviembre y

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

Código: VSNTXLQVRRL

diciembre, todos del año 2.018. Además, tampoco ha realizado el pago de los meses de arrendamiento de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de 2.019, y de enero de 2.020. Con todo, el saldo adeudado por el demandado por concepto de canon de arrendamiento asciende a la suma de $ 2.540.000.

Expone que las partes acordaron en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento que el no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato dará derecho a la Arrendadora para poner término al contrato de arrendamiento por incumplimiento grave de las obligaciones del contrato, en conformidad a la ley. En el caso sublite, el demandado ha infringido la cláusula tercera del mismo contrato al no pagar las rentas de los meses ya indicados, y al realizar el pago parcial del mes de septiembre del año 2.018, sin justificación.

Dice que respecto de los servicios básicos, en el contrato celebrado en representación de las demandantes queda de manifiesto que la propiedad arrendada no contaba con los servicios básicos de agua ni luz y que el demandado de autos era quien debía hacerse cargo de su concesión, autorizándose a éste en el contrato celebrado ante notario, a realizar las gestiones necesarias para su obtención, no constando a la fecha la obtención de los mismos, a lo que se suma que en reiteradas ocasiones sus representadas han concurrido al lugar a revisar el estado de la propiedad arrendada, pero el arrendatario nunca les dejó ingresar, por lo que no hay certeza en cuanto a si el demandado contrató los servicios de agua y/o luz, y ante la circunstancia de haberse contratado, no saben si hay deudas pendientes por dichos conceptos, desconociéndose por su parte (en caso de haberse obtenido luz y/o agua por el demandado) si la eventual obtención de dichos servicios básicos lo fue conforme a la normativa vigente o en forma irregular, ya que en caso de haberse producido dichas irregularidades, sus representadas nunca tuvieron conocimiento efectivo de ello, correspondiendo al arrendatario asumir todas las responsabilidades del caso, consecuente con su actuar de mala fe en la ejecución del contrato. Por otra parte,

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

Código: VSNTXLQVRRL

en caso de obtención de los servicios de agua y/o luz conforme a la ley, y ante la existencia de deudas por dichos servicios básicos contraídas por el demandado, éste debe ser el único responsable de los mismos, determinándose su monto exacto conforme al mérito de autos.

Agrega que ante el caso de comprobarse efectivamente en este juicio la contratación de servicios de agua y luz conforme a la ley, vienen, de conformidad al artículo 10 y demás pertinentes de la Ley 18.101, en deducir demanda de cobro del pago de consumo de los servicios de agua y luz del inmueble cuyo objeto trata este juicio, en contra del demandado de autos.

Cita los artículos 1.545 del Código Civil que consagra el principio llamado de la “ley del contrato” o conocido como “Pacta Sunt Servanda”, que significa que lo pactado obliga, y obliga a las partes con la misma fuerza que una ley lo hiciera, y el artículo 1.546 del mismo Código, explicando que la responsabilidad contractual en que incurre un deudor cuando no ha cumplido en la forma ni oportunidad debida la obligación impuesta por el contrato, no es otra cosa que la responsabilidad por haber violado el principio de la buena fe con que deben ejecutarse los contratos, entendida la buena fe como la conciencia de cumplir los derechos y obligaciones derivados de los contratos con rectitud, honradez, leal y honestamente, de un modo legítimo y consciente (CA. Concepción, 13-VII-2000, N° LegalPublishing: 22139; CA. Concepción, VIII-2000, N° LegalPublishing: 22153). Añade que dicha norma se complementa con la del artículo 1.545 en el sentido que lo pactado obliga y de buena fe.

Explica que en virtud de las normas legales citadas, la cláusula séptima del contrato de arrendamiento tiene el efecto de ley para las partes y prima a la ley general. Cita jurisprudencia en apoyo de sus alegaciones.

Manifiesta que el artículo 1.977 del Código Civil da ciertas reglas especiales para el término del contrato de arrendamiento por el no pago de rentas, las que se complementan con lo dispuesto por la Ley N° 18.101, además, las partes haciendo uso del principio de autonomía de la voluntad y del pacta Sunt Servanda, han

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

Código: VSNTXLQVRRL

pactado expresamente la forma en que se pondrá término al contrato de arrendamiento en caso de no pago de rentas, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula séptima de dicho contrato. De esta manera corresponde aplicar las normas antes expresadas, primando en este caso lo pactado por las partes, por sobre lo dispuesto en la ley general. En virtud de ello, teniendo presente la referida clausula séptima y en concordancia con la cláusula octava, el no pago de las rentas en tiempo y forma, da derecho para poner término al contrato de arrendamiento, con la sola notificación por carta certificada al arrendatario, dirigida a su domicilio, cuestión que ya se realizó, sin que el demandado haya hecho entrega de la propiedad, y por lo tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 18.101, en relación con el artículo 1.977 del Código Civil, lo estipulado en la cláusula séptima del contrato en cuestión, el principio de autonomía de la voluntad y el pacta sunt servanda, corresponde que se decrete la entrega inmediata de la propiedad, por así haberlo pactado expresamente las partes, aplicando el procedimiento previsto en la Ley N° 18.101.

En mérito de lo expuesto, y normas legales que cita, pide tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, cobro de rentas, cobro de servicios básicos, y restitución de inmueble en contra de **RUBEN ELIAS SANDOVAL MUÑOZ**, ya individualizado, acogerla a tramitación y, en definitiva:

1. Ordenar que se practiquen las reconvenciones legales de conformidad al artículo 1.977 del Código Civil, mediante la notificación de la presente demanda y la respectiva audiencia de estilo.

2. Declarar por terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, a causa del incumplimiento en el pago de la renta y/o servicios básicos por parte del demandado.

3. Que el demandado debe pagar las rentas señaladas y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y, hasta que se efectúe la restitución del inmueble, y, el reajuste señalado en el artículo 21 de la Ley 18.101, además, y

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

Código: VSNTXLQVRRL

en caso de comprobarse efectivamente en este juicio la contratación de servicios de agua y luz conforme a la ley, debe pagar los gastos por dichos servicios básicos que se adeuden hasta la restitución del inmueble, a más del interés máximo convencional, o bien, las sumas que de justicia determine de acuerdo al mérito del proceso, todo ello con expresa condenación en costas.

4. Ordenar al demandado y/o a quien ocupe la propiedad arrendada la restituya, totalmente desocupada y libre de todo embarazo que impida su ocupación legal, sin perjuicio del derecho legal de retención que sea procedente, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, todo ello con expresa condenación en costas.

En el **primer otrosí de su presentación**, y en subsidio, e incluso en caso de que el demandado enerve la acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de renta mediante el pago de la misma, deduce demanda de desahucio y restitución de la propiedad arrendada, en contra del mismo demandado, dando por reproducidos todos los fundamentos de hecho y derecho señalados en lo principal.

Agrega que en la cláusula octava del contrato suscrito se estipula que: *"Declaran las partes que se dará un aviso por escrito mediante carta certificada ante Notario, con TREINTA DÍAS DE ANTICIPACIÓN, si cualquiera de ellos quisiera poner término al presente contrato".*

Declara que al tenor literal de lo expuesto en las cláusulas señaladas, se puede apreciar la regla general, esto es, que el contrato de arrendamiento tendría una duración de un año, prorrogable de manera automática y sucesiva por el mismo periodo, por mutuo acuerdo de las partes; y una excepción a la regla, es decir, que si alguna de las partes decide poner término anticipado a la relación contractual, sólo tendrá validez al momento de enviar cualquiera de las partes un aviso escrito por carta certificada, al domicilio de la otra parte y con a lo menos 30 días de anticipación.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Asevera que con fecha 03 de junio del año 2.019, se le envió la carta certificada exigida en la cláusula octava del contrato suscrito y la ley 18.101, con una anticipación de 30 días para poner término al contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento estipulado; dicha carta fue firmada ante el Notario Público don Juan Mauricio Araneda Medina, de la ciudad de Los Ángeles, y enviada al domicilio del demandado, mediante Correos de Chile, sin tener respuestas positivas a la solicitud.

Manifiesta que en virtud de lo expuesto, sus representadas no desean perseverar con el contrato de arrendamiento aun si el demandado decidiere enervar la acción pagando. Además, y para efectos de la notificación de terminación de contrato de arrendamiento, se han enviado diversas cartas certificadas al arrendatario, tanto al domicilio del inmueble arrendado como a su domicilio particular señalado en el contrato primitivo, siendo estas devueltas al remitente por considerar el funcionario a cargo de realizar la gestión como dirección incorrecta/dirección insuficiente. Cobra real importancia lo dispuesto en el artículo 8 N° 2 de la Ley N° 18.101.

Refiere que se ha cumplido en todas sus partes con lo dispuesto en las cláusulas séptima y octava del contrato de arriendo, en cuanto a cumplir con las formalidades y requisitos establecidos para solicitar la restitución de la propiedad arrendada al demandado, debido al incumplimiento grave de una de las cláusulas del contrato bilateral suscrito, por no pago del canon de arrendamiento estipulado, negándose el demandado a restituir la propiedad.

Cita los artículos 1.545 del Código Civil, que consagra el principio llamado “ley del contrato”, o conocido como “Pacta Sunt Servanda”, que significa que lo pactado obliga, y obliga a las partes con la misma fuerza que una ley lo hiciera. En consecuencia, el contrato de arriendo suscrito a nombre de sus representadas y el demandado es una ley para ambas partes, debiendo las mismas cumplir con cada estipulación de dicho contrato, inclusive la cláusula octava que otorga la facultad de poner término anticipado al contrato de arriendo por medio de un aviso escrito

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

Código: VSNTXLQVRRL

por carta certificada, y con a lo menos 30 días de anticipación y la cláusula séptima que faculta, en caso de cualquier incumplimiento grave de las cláusulas del contrato de arriendo por parte del arrendatario, al arrendador para poner término inmediato al arriendo; y el artículo 1.546 del mismo Código, explicando que la responsabilidad contractual en que incurre un deudor cuando no ha cumplido en la forma ni oportunidad debida la obligación impuesta por el contrato, no es otra cosa que la responsabilidad por haber violado el principio de la buena fe con que deben ejecutarse los contratos, entendida la buena fe como la conciencia de cumplir los derechos y obligaciones derivados de los contratos con rectitud, honradez, leal y honestamente, de un modo legítimo y consciente (Ca. Concepción, 13-VII-2000, N° LegalPublishing: 22139; Ca. Concepción, VIII-2000, N° LegalPublishing: 22153). Dicha norma se complementa con la del artículo 1.545 en el sentido que lo pactado obliga y de buena fe. En el presente caso el demandado no ha cumplido ni en la forma ni en la oportunidad su obligación impuesta en la cláusula tercera del contrato de arriendo, al no hacer pago oportuno de la renta y retrasos en ella.

Explica que, en virtud de las normas legales citadas, cláusula 3°, 7° y 8° del Contrato de Arrendamiento, tiene el efecto de ley para las partes y prima a la ley general. Cita jurisprudencia en apoyo de sus alegaciones.

Finalmente cita el artículo 4 de la Ley 18.101.

En mérito de lo expuesto y normas legales que cita, pide tener por interpuesta demanda de desahucio y restitución de la propiedad arrendada, en contra de don **RUBEN ELIAS SANDOVAL MUÑOZ,** ya individualizado, acogerla a tramitación y, aun cuando el demandado enerve la acción interpuesta, en definitiva:

1. Ordenar que se notifique el desahucio del mismo contrato de arrendamiento, al demandado; y disponer, en el caso que éste enervara la acción de terminación de contrato de arrendamiento, mediante el pago de lo adeudado, en la oportunidad legal respectiva, que se le restituya la propiedad, totalmente

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

Código: VSNTXLQVRRL

desocupada y libre de todo embarazo que impida su ocupación legal, sin perjuicio del derecho legal de retención que sea procedente, en el plazo de 2 meses, contado desde la notificación de la demanda, o en el plazo que se determine, conforme al mérito de autos.

2. Que se condene en costas a la parte demandada por los gastos del juicio o lo que se determine de acuerdo al mérito del proceso.

En folio 27, con fecha 19 de abril de 2.021, se notificó de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil al demandado don Rubén Elías Sandoval Muñoz y se le practicó la primera reconvención de pago, el que no se produjo.

En folio 71, con fecha 29 de septiembre de 2.022, se lleva a efecto la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia del abogado de la parte demandante, y del abogado de la parte demandada.

Dado cuenta del objeto de la audiencia, la parte demandante ratifica la demanda principal y subsidiaria, en todas sus partes, solicitando se dé lugar a ella, con costas.

El tribunal práctica la segunda reconvención de pago, el que no se verifica.

La parte demandada contesta la demandada mediante minuta escrita que corre agregada en folio 69, la que se tiene como parte integrante de la audiencia, solicitando el rechazo de la demanda con costas, atendido que el contrato de arrendamiento terminó o expiró por autorización del real dueño de la propiedad, y señala que efectivamente su representado suscribió ante Notario don Jaime Ramón Cárdenas Andrade un contrato de arrendamiento, el 30 de enero de 2.014, respecto de propiedad ubicada en Padre Hurtado 1.215, esquina Las Trancas, Los Ángeles; contrato que se hizo con el objeto de instalar un taller metal mecánico, arrendándose sin instalaciones, estableciéndose que sería destinada a Galpón. Además se dejó constancia que no contaba con luz ni agua, autorizándose al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de dichos servicios básicos.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Indica que quedó establecido que el objeto esencial para su representado era instalar un taller metal mecánico y en el entendido que el arrendador era dueño del inmueble, es decir, con el objeto de destinarlo a fines comerciales. Que, asimismo, se estableció expresamente que tendría una duración de un año, renovable automáticamente. No se estableció prohibición de subarrendar ni se reguló el tema de las mejoras. El arriendo se pactó en la suma de $150.000.- el cual nunca fue reajustado conforme al I.P.C. (sic)

Expresa que el arrendador se obligó a colaborar de buena fe en todos aquellos trámites y gestiones que corresponda dada su calidad de propietario del inmueble, cuál es el caso de firmar solicitudes, plano, requerimientos de permisos, etcétera, que sean necesarios presentar o solicitar, ya sea ante la Municipalidad u otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

Menciona que luego de celebrado el contrato de arrendamiento referido, y al concurrir a obtener los permisos necesarios para poder iniciar el funcionamiento del taller metal mecánico (Servicio de Impuestos Internos y Municipalidad), y mientras procedía su representado en paralelo a efectuar las obras necesarias para su funcionamiento, se le informó por parte de la Municipalidad de Los Ángeles que el referido inmueble rol 900-3 no correspondía al arrendador, por lo que ambas instituciones rechazaron otorgar los permisos. Al exigir una solución al arrendador se firmó un anexo con fecha 10 de marzo de 2.016, donde se corrigió el rol de avalúo de 900-3 a 900-16, lo que de nada sirvió porque, si bien al sitio le corresponde el rol 900-16, la parte arrendadora no pudo acreditar dominio; este cambio fue llevado por su representado a dichas instituciones nuevamente, siendo rechazado.

Sostiene que su representado se contactó con el arrendador, quien reconoció el hecho, señalando que se encontraba regularizando dicha documentación (el dominio), por lo que le dijo que lo esperara unos meses, mientras daba solución a dicho problema; en ese momento, su representado

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

Código: VSNTXLQVRRL

comenzó a dudar acerca de si el arrendador era o no dueño del inmueble. El Sr. Cárdenas aseguraba que lo era o que estaba a punto de regularizar el dominio y con eso se solucionaría el problema, diciéndole que no se preocupara y que mientras se aprobaba el funcionamiento del local, continuara con las obras de habilitación, lo que debía ser pronto, porque se encontraban con los trabajos de habilitación del taller muy avanzados. Con dicha promesa, su mandante continuó habilitando el local, realizando una serie de obras e invirtiendo más de $10.000.000.- conforme al siguiente detalle: empalme e instalación luz eléctrica interna (380 y 220 V) $4.039.0000 (sic); pavimentación piso interior del taller $2.300.000; cierres del galpón laterales $2.200.000; Construcción caseta sanitaria cemento y gasfitería $1.500.000; pintura fachada exterior de galpón $200.000.- TOTAL $10.239.000.-

Manifiesta que con el pasar de los meses y pese a que el demandado insistentemente trató de que el arrendador solucionara el problema a fin de regularizar las construcciones y el funcionamiento del taller, no tuvo éxito en obtener una respuesta favorable para la autorización de funcionamiento. Así, la parte demandante incurre en una serie de omisiones y errores en relación al contrato de arrendamiento cuya terminación demanda en lo principal. En primer lugar, expresa que se omite señalar información de índole fundamental respecto a la individualización del real inmueble arrendado, pues su representado no tomó arriendo sobre inmueble rol avalúo 900-3, sino que sobre rol 900-16, ambos de Los Ángeles. En segundo lugar, el hecho de ser dueño el arrendador del inmueble era un elemento fundamental y esencial del contrato, tras determinarse por el demandado que la parte arrendadora carecía de todo derecho sobre el inmueble, lo que imposibilitaba cualquier desarrollo de una actividad económica, pues no era posible obtener las autorizaciones de los diversos servicios públicos involucrados, tales como Servicio de Impuestos Internos, Municipalidad de Los Ángeles (patente comercial). En tercer lugar, su representado confiando en el Sr. Cárdenas, adelantó pagos de rentas de arrendamiento ya que el arrendador pasaba todas las

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

Código: VSNTXLQVRRL

semanas a pedir anticipos de dinero, con diferentes excusas, que según el mismo Sr. Cárdenas, se entenderían abonos futuros al contrato de arriendo. Lo único que pudo realizar su representado fue la instalación de servicios de agua y electricidad (esta última a su nombre).

Expone que el año 2.018 fallece el Sr. Cárdenas sin que hubiera solucionado el problema señalado y cuando se acercan las demandantes para intentar cobrar las rentas su representado comenzó a investigar cual era en realidad la situación del inmueble. Así, pudo averiguar que el referido inmueble jamás estuvo inscrito a nombre de las supuestas arrendadoras, sino que el dueño es don Pedro Juan Sepulveda Paredes, como consta de inscripción de fojas 280 vuelta Nº 372 del año 1.981 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles y actualmente inscrito a nombre de la sucesión hereditaria de doña Modesta del Carmen Riquelme Rojas, formada por el mismo Pedro Juan Sepúlveda Paredes y sus hijos a fojas 1.013 Nº 920 del año 2.019 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes.

Relata que ante la evidencia de dicha inscripción su representado se puso en contacto con el Sr. Sepúlveda, quien al tomar conocimiento de que terceras personas estaban usufructuando su propiedad sin permiso ni derecho alguno, autorizó y arrendó a don Rubén Sandoval el inmueble referido. Esto ocurrió a principios del año 2.019, dejando en ese entonces de pagar arriendos, aun cuando el demandado pagó (con anterioridad) por adelantado rentas hasta el día de hoy y por varios meses más las rentas de arrendamiento.

Cita el artículo 1.916 inciso 2° del Código Civil y dice que el arrendamiento de cosas ajenas según nuestro Código Civil, es tan válido como el arrendamiento de una cosa propia, la diferencia es que al no ser el dueño de lo que se arrienda, el verdadero dueño en cualquier momento podría solicitar la restitución de su propiedad ya que el contrato celebrado entre el arrendador (que no es dueño), y el arrendatario, le es "inoponible", es decir, no produce efectos jurídicos respecto de él, a menos que éste consienta en ello.

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

Código: VSNTXLQVRRL

En subsidio, para el caso de estimarse que el contrato de arrendamiento es válido y vigente, solicita el rechazo de la demanda, remitiéndose expresamente a lo expuesto precedentemente, reiterando que como la parte arrendadora no tenía ni tiene el dominio del inmueble arrendado nunca se pudo obtener las correspondientes autorizaciones para el funcionamiento del taller. Así las cosas, no es posible afirmar que el mismo esté habilitado y que el contrato de arriendo se pueda ejecutar o cumplir para los fines arrendados, lo que es un elemento que el demandado en su calidad de arrendatario desconocía al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, y que no le fueron oportunamente comunicadas, y que dicho problema aún no ha sido solucionado por el arrendador, pues nunca ha iniciado, ni menos concluido, los trámites relativos a regularizar el dominio sobre dicho inmueble.

Explica que la celebración del contrato de arrendamiento ha traído para su representado delicados y reiterados problemas, los cuales se han prolongado en el tiempo, al punto de convertir en insostenible la situación contractual, que no solo la han afectado desde un punto de vista estrictamente pecuniario sino también desde un punto de vista moral, pues su proyecto comercial no se ha podido desarrollar, basado en circunstancias ignoradas y que no le fueron informadas oportunamente. Así, en virtud del incumplimiento del contrato en el cual ha incurrido la demandante, atribuible a su voluntad, y consecuencialmente, reprochable, la demandante carece de la facultad de exigir la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, toda vez que posee el carácter de negligente en el cumplimiento de sus obligaciones.

Añade que el incumplimiento del contrato -por parte de la demandante- le ha ocasionado a su representado los perjuicios que sirven de fundamento a la demanda reconvencional que también interpone, y que consisten en que don Rubén Sandoval Muñoz ha sufrido serios perjuicios materiales, desde que ha pagado sumas de dinero a la parte demandante en exceso y ésta, no respetando el objeto del contrato, le ha impedido desarrollar su giro, le ha amenazado cobros

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

Código: VSNTXLQVRRL

indebidos y no ha actuado de buena fe para permitir al arrendatario el uso y goce del local, por lo que su daño material emergente se identifica con todas las sumas de dinero que ha pagado en exceso.

Al efecto dice que, considerando que la renta es $150.000 y el contrato de arrendamiento ha durado 103 meses, su representado debió haber pagado la suma de $15.4500.000.- (sic). Sin embargo, su representado en todos estos meses ha pagado la suma de $18.238.000 enterados y pagados como consta de recibos de arriendo, debidamente escritos y firmados por el Sr. Cárdenas o personas que lo representaban. Lo anterior resulta en un saldo a favor de $2.788.000 (equivalente a más de 18 meses).

Fundamenta además que el demandado invirtió en la habilitación del taller, la suma de $10.239.000, conforme al detalle que ya fue señalado.

Respecto al lucro cesante declara que no ha podido trabajar desde el mes de inicio del contrato y hasta el día de hoy, ya que perdió una serie de oportunidades laborales tales como: préstamos con Cercotec por $1.000.000 el año 2.016; contratos de prestación de servicios a Transportes Jorquera, Municipalidad de Los Ángeles, Antuco, Nacimiento, Yumbel, Cabrero; Sotraser, Transportes Astudillo, Ascoiación (sic) de Camiones de Los Ángeles, Vialidad, Celulosa SANTA FE, Planta CLEAR y COMASA, entre otros, que se estima en pérdidas de al menos $100.000.- mensuales desde el inicio y hasta el término mismo del contrato, total $8.800.000.

Concluye que todos estos pagos e ingresos deben ser restituidos por la demandante, debidamente actualizados de conformidad a lo establecido el artículo 21 de la Ley N° 18.101, ya que corresponden a una devolución, por lo que su restitución debe efectuarse reajustada en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que se pagaron y la fecha en que efectivamente se restituyan, más interés y costas o la suma que se estime conforme al mérito de la prueba.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Indica que el contrato de arrendamiento de un local de negocio o comercial es aquel por el que una persona se obliga a ceder a otra el uso de una edificación cuyo destino primordial sea ejercer en ella una actividad económica, por tiempo determinado y precio cierto, rigiéndose por las normas de la Ley N° 18.101 y sus modificaciones, sobre normas especiales de arrendamiento de predios urbanos, especialmente lo dispuesto conforme lo dispone el artículo 7 N° 2 y 5, y los de la normativa general. Cita el artículo 7 N° 2 y 5 de la Ley N° 18.101.

Expresa que en el caso de autos, si bien, existe un contrato suscrito entre las partes en relación al inmueble rol 900-3, siendo en realidad el inmueble rol de avaluó 900-16, dicho local no es del dominio de la parte arrendadora, circunstancia desconocida por el demandado al momento de contratar, lo que plantea un incumplimiento por parte de la parte demandante, por cuanto, no ha cumplido con la entrega del referido inmueble para ser destinada a fines comerciales, toda vez que no permite su uso comercial por el demandado, configurándose un incumplimiento del contrato por parte del arrendador, lo que importa que no pueda demandar el término por su propia negligencia o culpa. Tampoco es efectivo que adeude rentas de arrendamiento, pues estas han sido pagadas en exceso.

En subsidio de todo lo anterior, para el caso de rechazarse los argumentos anteriores, pide el rechazo de la demanda por no pago de rentas, por cuanto nada se adeuda, y señala que la demanda en su petición principal es confusa por cuanto en el cuerpo del escrito y en la parte petitoria, se demanda la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de las rentas, sin embargo, en el texto hace referencia al supuesto envío de una carta certificada notarial de fecha 1 de marzo de 2.019, dando a entender que habría operado el término del arriendo y que procedería que se, *"decrete la entrega inmediata de la propiedad*", conforme a cláusulas 7 y 8 del contrato. Entonces no queda claro si pide la terminación del contrato por no pago de rentas o quiere pedir la restitución de la propiedad,

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

Código: VSNTXLQVRRL

demandas y procedimientos distintos. Por esta sola razón debería igualmente ser rechazada.

Indica que el demandado se encuentra al día en el pago de las rentas de arrendamiento. En efecto, afortunadamente su representado guardó y tiene en su poder todos y cada uno de los recibos de arriendo entregados por la parte arrendadora, además de algunos depósitos en cuenta rut de una de las demandantes (Carolina). Los pagos efectuados constan del siguiente detalle:

RECIBOS DE ARRIENDOS: **meses** jun-14 **monto** $600.000 **recibos** 0; **meses** jul-14 **monto** $300.000 **recibos** 1; **meses** ago-14 **monto** $150.000 **recibos** 1; **meses** sep-14 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** oct-14 **monto** $660.000 **recibos** 3; **meses** nov-14 **monto** $150.000 **recibos** 1; **meses** dic-14 **monto** $120.000 **recibos** 1; **meses** ene-15 **monto** $430.000 **recibos** 5; **meses** feb-15 **monto** $385.000 **recibos** 3; **meses** mar-15 **monto** $530.000 **recibos** 2; **meses** abr-15 **monto** $560.000 **recibos** 2; **meses** may-15 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** jun-15 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** jul-15 **monto** $480.000 **recibos** 1; **meses** ago-15 **monto** $376.000 **recibos** 2; **meses** sep-15 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** oct-15 **monto** $60.000 **recibos** 2; **meses** nov-15 **monto** $587.000 **recibos** 4; **meses** dic-15 **monto** $280.000 **recibos** 2; **meses** ene-16 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** feb-16 **monto** $0 **recibos** 0; **meses** mar-16 **monto** $928.000 **recibos** 3; **meses** abr-16 **monto** $230.000 **recibos** 3; **meses** may-16 **monto** $282.000 **recibos** 2; **meses** jun-16 **monto** $313.000 **recibos** 3; **meses** jul-16 **monto** $217.000 **recibos** 7; **meses** ago-16 **monto** $430.000 **recibos** 9; **meses** sep-16 **monto** $520.000 **recibos** 9; **meses** oct-16 **monto** $270.000 **recibos** 8; **meses** nov-16 **monto** $850.000 **recibos** 6; **meses** dic-16 **monto** $230.000 **recibos** 7; **meses** ene-17 **monto** $560.000 **recibos** 12; **meses** feb-17 **monto** $120.000 **recibos** 5; **meses** mar-17 **monto** $440.000 **recibos** 8; **meses** abr-17 **monto** $360.000 **recibos** 7; **meses** may-17 **monto** $430.000 **recibos** 8; **meses** jun-17 **monto** $120.000 **recibos** 3; **meses** jul-17 **monto** $160.000 **recibos** 7; **meses** ago-17 **monto** $360.000 **recibos** 5; **meses** sep-17 **monto** $180.000 **recibos** 6;

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

Código: VSNTXLQVRRL

meses oct-17 **monto** $380.000 **recibos** 5; **meses** nov-17 **monto** $530.000 **recibos** 9; **meses** dic-17 **monto** $240.000 **recibos** 5; **meses** ene-18 **monto** $770.000 **recibos** 9; **meses** feb-18 **monto** $1.200.000 **recibos** 11; **meses** mar-18 **monto** $550.000 **recibos** 4; **meses** abr-18 **monto** $510.000 **recibos** 6; **meses** may-18 **monto** $370.000 **recibos** 6; **meses** jun-18 **monto** $100.000 **recibos** 5; **meses** jul-18 **monto** $30.000 **recibos** 1; **meses** ago-18 **monto** $150.000 **recibos** 4; **meses** sep-18 **monto** $265.000 **recibos** 2; **meses** oct-18 **monto** $195.000 **recibos** 4; **meses** nov-18 **monto** $280.000 **recibos** 2; **meses** dic-18 **monto** $0 **recibos** 0. Total: **monto** $18.238.000 **recibo** 221.-

Afirma que su representado ha efectuado pagos por la suma de $18.238.000, y que la renta se fijó en $150.000.- la cual nunca fue reajustada por las partes, lo que es reconocido en la demanda al relatar los hechos, realizando un cálculo de deuda por la suma de $2.540.000, considerando siempre una renta de $150.000. Precisa que hasta el mes de agosto de 2.022, hay 103 meses de arriendo, a razón de $150.000 cada uno, implicando que su representado debió haber pagado la suma de $15.450.000. Sin embargo, ha pagado de más $2.788.000.-

Concluye que su representado se encuentra al día en el pago del arriendo y, incluso tiene un haber a su favor de $2.788.000, que se traduce en que tiene pagado 18 meses y medio más, esto es, hasta mediados de marzo de 2.024, por lo que no se está en presencia del caso que contempla el artículo 1.977 del Código Civil que permite, después de dos reconvenciones de pago poner término al contrato de arrendamiento por el no pago de las rentas, ni tampoco han operado las cláusulas 7 y 8 del contrato, como confusamente lo relata la parte demandante.

En el **primer otrosí de su presentación**, en lo relativo al desahucio pedido por la demandante se opone en los mismos términos y fundamentos ya señalados. Agrega que corresponde determinar si el contrato de arriendo acompañado por la demandante es o no uno de naturaleza indefinida y, por lo tanto, si es procedente, a su respecto, el desahucio; o bien, si por tratarse de uno de plazo fijo, no incluido

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

Código: VSNTXLQVRRL

en las excepciones legales que autorizan el desahucio, las partes deben respetar el plazo convenido, o utilizar las fórmulas convencionalmente establecidas para proceder a su terminación, lo que importa porque el artículo 4 de la Ley N°18.101, que regula el arrendamiento de los predios urbanos que indica, permite excepcionalmente el desahucio sobre ciertos contratos de plazo fijo, expresamente respecto de aquellos contratos en que el plazo se haya fijado mes a mes, o uno fijo no superior a un año. Por tanto, es improcedente el desahucio respecto de contratos a plazo fijo, como el de autos. Así lo ha resuelto la Corte Suprema en Causa Rol N°4.265-19, en sentencia de 27 de abril de 2.020.

Luego, **en el segundo otrosí de su presentación de folio 69,** deduce demanda reconvencional de cobro de mejoras, restitución de rentas pagadas en exceso e indemnización de perjuicios en contra de doña **Carolina Belén Cárdenas Gatica**, estudiante y en contra de doña **Tamara Nicol Cárdenas Gatica,** estudiante, ambas domiciliadas en calle Eulogio Altamirano Nº 0422, Villa Balmaceda, Los Ángeles, por el incumplimiento de las obligaciones que la ley le exige a la arrendadora, y expone:

Que, en atención al principio de economía procesal, solicita tener por reproducidos íntegramente las consideraciones de hecho con las cuales pretende enervar la acción deducida en su contra, y que se encuentran en lo principal, exponiendo que el incumplimiento del contrato -por parte de la demandante- le ha ocasionado a su representado perjuicios.

En primer lugar dice que don Rubén Sandoval Muñoz ha sufrido serios perjuicios materiales, desde que ha pagado sumas de dinero a la parte demandante en exceso y ésta, no respetando el objeto del contrato, le ha impedido desarrollar su giro, le ha amenazado con cobros indebidos y no ha actuado de buena fe para permitir al arrendatario el uso y goce del local, por lo que su daño material emergente se identifica con todas las sumas de dinero que ha pagado en exceso. En efecto, considerando que la renta es $150.000, y el contrato de arrendamiento ha durado 103 meses, su representado debió haber

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

Código: VSNTXLQVRRL

pagado la suma de $15.450.000. Sin embargo, su representado en todos estos meses ha pagado la suma de $18.238.000, enterados y pagados como consta de recibos de arriendo, debidamente escritos y firmados por el Sr. Cárdenas o personas que lo representaban, resultando un saldo a favor de $2.788.000 (equivalente a más de 18 meses), suma que deberá ser reembolsada por la parte demandante, si pretende la restitución del inmueble.

En segundo lugar dice que además el demandado invirtió en la habilitación del taller la suma de $10.239.000, conforme al siguiente detalle: empalme e instalación luz eléctrica interna (380 y 220 V) $3.150.000; pavimentación piso interior del taller $2.300.000; cierres del galpón laterales $2.200.000; construcción caseta sanitaria cemento y gasfitería $1.500.000; pintura fachada exterior de galpón $200.000; TOTAL $10.239.000.-

Expone que el contrato de arrendamiento en la cláusula sexta señala *"Declaran las partes que la propiedad no cuenta con luz ni agua. Para lo cual se autoriza al arrendatario, a realizar los trámites para la obtención de dichos servicios básicos".* Claramente autorizando a su representado para instalar luz eléctrica y agua potable.

En cuanto a las demás construcciones e instalaciones, dice que todas ellas fueron realizadas a vista y paciencia de la parte arrendadora y dichas mejoras efectuadas deberán ser pagadas por la demandada reconvencional a su representado, en caso de que su mandante sea condenado a restituir el terreno, conforme lo señala el artículo 669 del Código Civil (si se ha edificado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, éste será obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio).

Sobre el lucro cesante, agrega que no pudo trabajar en forma adecuada desde el mes de inicio del contrato y hasta el día en que se declaré terminado el contrato, ya que perdió una serie de oportunidades laborales tales como: préstamos con Cercotec por $1.000.000 el año 2.016; contratos de prestación de servicios a Transportes Jorquera, Municipalidad de Los Ángeles, Antuco,

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

Código: VSNTXLQVRRL

Nacimiento, Yumbel, Cabrero; Sotraser, Transportes Astudillo, Ascoiación de Camiones de Los Ángeles, Vialidad, Celulosa Santa Fe, Planta CLEAR y COMASA, entre otros, que se estima en pérdidas de al menos $100.000, mensuales desde el inicio y hasta el término mismo del contrato, por un total $8.800.000.

Manifiesta que todos estos pagos en exceso, mejoras y lucro cesante deben ser restituidos por la demandante y demandada reconvencional, debidamente actualizados de conformidad a lo establecido el artículo 21 de la Ley N° 18.101, ya que corresponden a una devolución, por lo que su restitución debe efectuarse reajustada en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que se pagaron y la fecha en que efectivamente se restituyan, más interés y costas o la suma que se estime conforme al mérito de la prueba.

Refiere que el contrato de arrendamiento de un local de negocio o comercial es aquel por el que una persona se obliga a ceder a otra el uso de una edificación cuyo destino primordial sea ejercer en ella una actividad económica, por tiempo determinado y precio cierto, y se rige por las normas de la Ley N° 18.101 y sus modificaciones, sobre normas especiales de arrendamiento de predios urbanos, especialmente lo dispuesto conforme lo dispone el artículo 7 N°2 y 5, y los de la normativa general. Cita los artículos 7 N°2 y 5 de la Ley N° 18.101, y el artículo 1.932 del Código Civil.

Explica que la norma transcrita se aplica en el entendido que la suscrita nunca pudo gozar del local comercial dado en arriendo por no ser dueño la parte arrendadora, lo que hacía totalmente imposible para explotar el giro que se acordó por las partes, y las causas que originaron ello requerían de actividades propias del arrendador, y el sr. Sandoval legítimamente ignoraba tales circunstancias; la parte demandada reconvencional tenía conocimiento de estas vicisitudes y no las informó de forma oportuna.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Finalmente cita los artículos 1.935 y 1.936 del Código Civil, y dice que estas normas facultan expresamente al arrendatario para que el arrendador le reembolse las reparaciones indispensables no locativas y aquellas mejoras útiles expresamente consentidas (luz y agua). Agrega que si se estima que algunas mejoras no deben ser reembolsadas por el arrendador, se reserva el derecho de separarlas y llevarse los materiales.

En mérito de lo expuesto y normas legales que cita, pide tener por interpuesta demanda reconvencional en (sic) de doña **CAROLINA BELEN CARDENAS GATICA** y doña **TAMARA NICOL CARDENAS GATICA**, ya individualizadas, y acogerla en todas sus partes y, en definitiva, condenar a las demandadas a pagar solidariamente o, en subsidio, en forma conjunta o mancomunada, las siguientes sumas:

a) Por concepto de pagos en exceso de rentas de arrendamiento la suma de $5.148.000.-, o la suma que se determine;

b) Por concepto de mejoras indispensables y útiles autorizadas, la suma de $10.239.000.-, o la suma que se determine, que el demandante reconvencional invirtió en la habilitación del local, incluyendo la instalación de luz y agua;

c) Por lucro cesante, por no haber podido obtener los permisos en Servicio de Impuestos Internos y en la I. Municipalidad de Los Ángeles, lo que asciende a la suma de $8.800.000.-, mensuales líquidos o la suma que se determine

d) Todo ello con reajuste, intereses y costas o la suma que se estime conforme al mérito del proceso.

En **el tercer otrosí de su presentación de folio 69,** solicita retención del inmueble, fundado en ser acreedor de las arrendadoras de la suma de $21.827.000, o la suma que se determine, proveniente de las partidas de indemnización, relacionadas con el contrato de arrendamiento, por concepto de pagos en exceso de rentas de arrendamiento la suma de $2.788.000, o la suma que se determine; por concepto de mejoras, la suma de $10.239.000, o la suma que se determine, que el demandante reconvencional invirtió en la habilitación del

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

Código: VSNTXLQVRRL

local; por lucro cesante, por no haber podido obtener los permisos en Servicio de Impuestos Internos y en la I. Municipalidad de Los Ángeles, lo que asciende a la suma de $8.800.000 mensuales líquidos, o la suma que se determine.

Agrega que el artículo 1.937 del Código Civil dispone que, en todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe de aquélla por el arrendador. Por lo que solicita se declare el derecho de su representado de retener el inmueble señalado, mientras no se pague, o no se le asegure el pago, mediante garantía de primera hipoteca u otra que el Tribunal determine, de la suma de $21.827.000.-, o la suma que se determine, con costas.

En folio 78, con fecha 17 de octubre de 2.022, se lleva a efecto la continuación de la audiencia de contestación, conciliación y prueba decretada con la asistencia del abogado de la parte demandante, y del abogado de la parte demandada.

Asimismo, se tiene por contestada la demanda reconvencional mediante escrito que rola en folio 72, de fecha 5 de octubre de 2.022, solicitando la parte demandada reconvencional su rechazo, con costas.

Señala que el demandante reconvencional tiene por reproducidos íntegramente las consideraciones de hecho señaladas en su contestación, indicando que sus representadas han incurrido en un incumplimiento del contrato que le ha ocasionado diversos perjuicios, mencionando en primer lugar las rentas pagadas en exceso, que la parte demandada reconvencional no ha respetado el objeto del contrato, y que le ha impedido desarrollar su giro, amenazando con cobros indebidos, no permitiendo al arrendatario el uso y goce del local.

Luego, niega el hecho de no haberse respetado el objeto del contrato, y explica que la contraria indica en su libelo que el hecho de ser dueño el arrendador del inmueble era un elemento fundamental y esencial del contrato, y que el “incumplimiento” en este objeto esencial imposibilitaba al arrendatario en el desarrollo de una actividad económica, al no poder obtener los permisos de los

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

Código: VSNTXLQVRRL

servicios públicos respectivos. Sin embargo, en ninguna parte del contrato se hace mención expresa, ni siquiera deja lugar a una deducción, en cuanto a que constituya un elemento esencial que el arrendador sea dueño de la propiedad dada en arriendo. Por lo tanto, no se le ha impedido al arrendatario el desarrollo de su giro, ya que al celebrar el contrato, éste no fue diligente en pedir o exigir que se dejara en claro en el documento contractual que el arrendador debía ser dueño para aceptar el arriendo, tomando en cuenta que se está ante un elemento accidental de este tipo de contrato, el cual requiere de incorporación expresa por voluntad de las partes. Al no tomar dicha medida, asumió un riesgo de su propio cargo.

También niega haber actuado de mala fe, tanto en la ejecución del contrato como en la amenaza de cobros indebidos, pues tal como indicó en su propio libelo, sus representadas han concurrido al lugar a revisar el estado de la propiedad arrendada, pero el arrendatario nunca las dejó ingresar. Asimismo, y como reconoce la misma parte contraria, si pudo instalar los servicios de agua y electricidad, conforme a la autorización conferida por él en el contrato, y no solo eso, sino que además pudo colocar empalme e instalación de luz eléctrica interna, por lo tanto, ha cumplido efectivamente en todo lo que se le requirió en cada cláusula del contrato y su rectificación: entrega la propiedad ubicada en calle Padre Hurtado Nº 1215, esquina Las Trancas, Los Ángeles; se dejó en claro que el rol de avalúo es el 900-16 comuna de Los Ángeles; el inmueble se entregó en perfecto estado de conservación; se autorizó al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de los servicios básicos de luz y agua, etc.

En cuanto a las rentas pagadas en exceso, insiste en que la contraria adeuda un saldo por concepto de canon de arrendamiento que es mencionado en la demanda, y del que pide su pago con sus respectivos intereses. Si el demandante reconvencional insiste en que existe un saldo a su favor, será de su cargo probar dicha aseveración en la oportunidad procesal respectiva.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Respecto a las mejoras demandadas, niega tener que asumir dicha responsabilidad, principalmente por 2 razones, la primera dice relación a que la contraria trae a colación la cláusula sexta del contrato, en la cual solo se autoriza al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de los servicios básicos de luz y agua, pero en ninguna parte del contrato se autoriza al arrendatario a realizar la pavimentación del piso interior del taller, a construir caseta sanitaria de cemento, gasfitería y a colocar cierres del galpón laterales, para lo cual también se requiere autorización del arrendador, ya que se está frente a mejoras útiles, las que, de conformidad a lo prescrito en el artículo 1.936 del Código Civil, el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas, lo cual no es el caso, puesto que en el contrato no se dio dicha autorización o consentimiento ni mucho menos se comprometió a abonar dichas mejoras. En cuanto a la luz y agua, el artículo 1.935 del mismo Código no tendría aplicación, ya que el arrendatario no dio pronta noticia a esta parte sobre dichas reparaciones, y siendo este un requisito copulativo, no procede dicho reembolso.

Añade que la contraria invoca el artículo 669 del Código Civil, dicha regla legal apunta al dueño de la edificación como responsable del pago de las mejoras realizadas a su vista y paciencia; entonces, si sus representadas no son dueñas del inmueble arrendado, ¿por qué deberían asumir una carga que por disposición de la misma ley no les corresponde? En este caso, el arrendatario considera que está legitimado activamente para recibir una suma de dinero de parte del dueño y no del arrendador, por lo tanto, sus representadas carecen de legitimación pasiva en este sentido.

En cuanto al lucro cesante exigido, reafirma la actuación de buena fe en la ejecución del contrato, y dice que sus representadas han dado cumplimiento íntegro a los términos del contrato, por lo que no se dan los supuestos fácticos ni jurídicos para que proceda el pago de dicho concepto.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Por último, refiere que llama la atención que la contraria considere que nunca se le permitió gozar del inmueble arrendado porque el arrendador no era dueño y que no le dio a conocer dicha circunstancia y que por no colaborar en la realización de ciertas actividades propias del arrendador, no pudo desarrollar su giro y sufrió los diversos perjuicios ya señalados. No obstante, por su parte deja en claro que su actuación en el contrato fue moral y legalmente correcta, no debiendo asumir el pago de ninguno de los valores pretendidos por la contraria. Incluso más, la contraria reconoce que en el presente asunto se han dado los supuestos del arriendo de cosa ajena, y que sus efectos jurídicos si se han producido entre las partes, siendo solamente inoponible al verdadero dueño, lo cual justifica la no exigencia de ser el arrendador dueño de la propiedad arrendada, salvo mención expresa en el contrato (en calidad de elemento accidental de dicho acto jurídico), lo cual no ocurrió en este caso. Dicho esto, y al haberse dado cumplimiento efectivo de las condiciones del contrato, no se puede condenar al arrendador que ha sido diligente en sus obligaciones.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce; y se recibe la causa a prueba.

En folio 121, con fecha 2 de noviembre de 2.023, se citó a las partes para oír sentencia.

En folio 122, con fecha 14 de noviembre de 2.023, se dictó una medida para mejor resolver, la que se tuvo por cumplida en folio 130, con fecha 11 de diciembre de 2.023, y se ordenó ingresar los autos para fallo.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

En cuanto a la objeción documental:

1º.- Que, en audiencia de folio 78, el abogado de la parte demandante objetó el documento acompañado digitalmente por el demandado en el N°1 del folio 74, esto es, los 221 recibos de arriendo, y en particular 12 recibos en que no constaría firma alguna, alegando falta de integridad, por cuanto respeto de estos documentos no hay certeza suficiente para concluir que hayan sido emitidos por

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

Código: VSNTXLQVRRL

su parte o a lo menos con la intención de reconocer el pago de parte de la contraria.

2°.- Que, evacuando el traslado conferido, el abogado de la parte demandada y demandante reconvencional, solicitó el rechazo de la impugnación, con costas, señalando que todos los documentos objetados están debidamente firmados o al menos escritos de puño y letra por la parte demandante y en relación a los recibos firmados por Fernando Sepúlveda, esta es una persona que trabajaba o colaboraba con don Jaime Cárdenas.

3°.- Que, la objeción documental fundada en la falta de integridad de 12 de los 221 recibos acompañados, será rechazada sin más trámite, toda vez que, no obstante fundarse en causal legal, los hechos que la sustentan no configuran la causal alegada, pues de sus alegaciones se desprende que sólo tiene por objeto restarles mérito probatorio, cuya labor es privativa del sentenciador al tiempo de ponderar la prueba.

En cuanto a la demanda principal:

4°.- Que, según se desprende de lo consignado en la parte expositiva precedente, las actoras demandan la terminación de contrato de arrendamiento que las ligaría con el demandado, que recae en el inmueble que singularizan, en razón de que éste no le habría pagado las rentas desde el mes de septiembre de 2.018, más la renta completa de los meses de octubre, noviembre y diciembre, todos del año 2.018, además de los meses de arrendamiento de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de 2.019, y de enero de 2.020, adeudando la suma de $2.540.000 a la fecha de presentación de la demanda; por lo que solicitan conjuntamente, se declare la terminación del contrato, se les restituya la propiedad arrendada y se le paguen las rentas y consumos básicos adeudados, más las rentas y consumos básicos que se devenguen durante la secuela del juicio, más intereses y costas.

En subsidio, pidieron el desahucio del contrato.

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

Código: VSNTXLQVRRL

5°.- Que, en la audiencia de estilo, el apoderado del demandado, sin desconocer la existencia del contrato y el monto de la renta pactada, sostiene que el contrato de arrendamiento terminó o expiró por autorización del real dueño de la propiedad; señala además que la parte demandante incurrió en una serie de omisiones y errores en relación al contrato de arrendamiento cuya terminación demanda, puesto que no señaló la individualización real del inmueble arrendado y manifestar que carecía de todo derecho sobre el mismo que impedía el desarrollo de cualquier actividad económica, puesto que hacía imposible obtener autorización de los servicios públicos como Servicio de Impuestos Internos y Municipalidad de Los Ángeles, logrando tan solo la instalación de los servicios de agua y electricidad; de igual forma, indica que confiando en el arrendador, adelantó pagos que se entenderían abonos futuros al contrato de arriendo, sin embargo, al fallecer el arrendador el año 2.018 descubre que el inmueble pertenece a un tercero, don Pedro Juan Sepulveda Paredes, quien al tomar conocimiento que estaban usufructuando de su propiedad, sin permiso ni derecho alguno, le arrienda el inmueble referido a principios de 2.019, dejando entonces de pagar arriendos.

En subsidio, y para el caso de estimarse que el contrato de arrendamiento es válido y vigente, solicita el rechazo de la demanda, remitiéndose a lo expuesto precedentemente, y agrega que la celebración del contrato de arrendamiento le ha traído delicados, reiterados y prolongados problemas, al punto de convertir en insostenible la situación contractual, afectándole desde el punto de vista pecuniario y moral, pues no ha podido desarrollar su proyecto comercial por circunstancias que no le fueron informadas oportunamente; además dice que en virtud del incumplimiento del contrato en el cual ha incurrido la demandante, ésta carece de la facultad de exigir la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, toda vez que posee el carácter de negligente en el cumplimiento de sus obligaciones; finaliza diciendo que el incumplimiento del contrato le ha

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

Código: VSNTXLQVRRL

ocasionado perjuicios que servirán de fundamento a la demanda reconvencional que interpone conjuntamente.

En subsidio de todo lo anterior, para el caso de rechazarse los argumentos anteriores, pide el rechazo de la demanda por no pago de rentas, por cuanto nada se adeuda, añadiendo que la demanda es confusa, no quedando claro si se pide la terminación del contrato por no pago de rentas o la restitución de la propiedad, razón por la que la demanda debe ser rechazada; luego, y asimismo, dice estar al día en el pago de las rentas de arrendamiento, manteniendo en su poder todos los recibos entregados por la parte arrendadora y algunos depósitos en cuenta rut de una de las demandantes; habiendo pagado de más $2.788.000.-

Respecto al desahucio pedido por la demandante en subsidio de lo principal, se opone en los mismos términos y por los mismos fundamentos señalados anteriormente; solo agrega que corresponde determinar si el contrato de arriendo acompañado por la demandante es o no uno de naturaleza indefinida, y si le es procedente el desahucio, o si, por el contrario, tratándose de uno de plazo fijo, no incluido en las excepciones legales que autorizan el desahucio, las partes deben respetar el plazo convenido, o utilizar las fórmulas convencionalmente establecidas para proceder a su terminación.

6°.- Que, para acreditar sus pretensiones la parte demandante principal y demandada reconvencional, rindió de forma legal y sin objeción, prueba documental rolante en **folio 1**, consistente en **1)** escritura privada de contrato de arrendamiento celebrada entre don Jaime Ramón Cárdenas Andrade en representación de doña Carolina Belén Cárdenas Gatica y doña Tamara Nicole Cárdenas Gatica, y don Rubén Elías Sandoval Muñoz con fecha 30 de enero del año 2.014, cuyas firmas aparecen autorizadas ante Notario Público de Los Ángeles don Selim Parra Fuentealba, con misma fecha; **2)** Anexo de rectificación de contrato celebrada entre las mismas partes con fecha 10 de marzo del año 2.016, cuyas firmas aparecen autorizadas ante el Notario Público Interino de Los Ángeles, don Sergio Hidalgo Campos; **3)** carta de aviso de término de contrato de

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

Código: VSNTXLQVRRL

arriendo, remitido por doña Carolina Belén Cárdenas Gatica y doña Tamara Nicole Cárdenas Gatica a don Rubén Elías Sandoval Muñoz, con fecha 3 de junio de 2.019, cuyas firmas aparecen autorizadas ante Notario Público de Los Ángeles don Juan Mauricio Araneda Medina; **4)** copia de Boleta de Venta y Servicios no Afectos o Exentos de IVA N°11.282.690, emitido por CorreosChile con fecha 03 de Junio del año 2.019.

También rindió prueba testimonial rolante en **folio 80**, consistentes en la declaración de don **Fernando Andrés Sepúlveda Manríquez**, quien legalmente examinado y sin tacha expuso que don Jaime Cárdenas arrendó el terreno ubicado en Av. Pedro Hurtado esquina Las Tranqueras de Los Ángeles, por contrato notarial, el año 2.017 aproximadamente, la renta fue por $240.000 o $270.000 mensuales; que don Jaime Cárdenas era el dueño y cuando falleció le dejó la propiedad a sus hijas para que tuvieran un ingreso cuando él ya no fuera a estar, lo que le consta porque don Rubén Salazar le iba a abonar dinero por arriendo; y explica que al abonar, se le daba un comprobante de arriendo, en el cual, tanto don Rubén y él dejaban su firma, y así se comprobaba parte del arriendo. Contrainterrogado señala que los recibos de abono los firmaba él, pero el recibo principal lo firmaba don Jaime Cárdenas. Agrega que el último recibo de abono fue en octubre de 2.018, puesto que don Jaime Cárdenas falleció el 18 de octubre de 2.018, por lo que se le cobra a don Rubén las rentas adeudadas desde el mes de diciembre de 2.018 hasta el día de hoy (sic), y que atendido el tiempo no se acuerda con precisión de los montos pagados. Repreguntado, dice que fue don Jaime Cárdenas quien le ordenó recibir pagos o abonos de arriendo cuando él no se encontrara en el local; además, indica que el arrendatario siempre abonada en forma atrasada. Luego, se le exhiben los recibos de arrendamiento acompañados en folio 74, respecto de aquellos suscritos por Fernando Sepúlveda para que reconozca si es su letra y/o firma, reconociendo como suyas 104 firmas en los recibos de abono y 88 firmas de don Jaime Cárdenas en los recibos de arriendo. Finalmente reitera que el arrendatario siempre estaba atrasado en un

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

Código: VSNTXLQVRRL

mes o un par de semanas y que nunca pagó rentas en exceso, siempre estaba atrasado.

Asimismo, citó a absolver posiciones al demandado principal y demandante reconvencional don **Rubén Elías Sandoval Muñoz**, quien, al tenor del pliego de folio 30, y según consta en el acta de folio 89, reconoce como cierto y efectivo que celebró un contrato de arriendo con don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, padre de las demandantes de autos, con fecha 30 de enero del año 2.014, respecto al inmueble ubicado en calle Padre Hurtado N°1.215, esquina Las Trancas de esta comuna, ocupando el inmueble para el uso convenido en el contrato de arriendo desde la misma fecha (posiciones 1 a 3); que la renta está al día y que ha pagado de más $2.800.000 (posición 6); y que hizo reparaciones y tuvo que contratar luz y agua (posición 11).

7°.- Que, por su parte, el demandado principal y demandante reconvencional rindió prueba documental, no objetada de contrario, la que corre agregada en folio 74, consistente en **1)** 223 recibos de arriendo por la suma total de $18.238.000; **2)** Estado de cuenta de la Compañía General de Electricidad (CGE), a nombre de Rubén Sandoval Muñoz, Cliente Nro. 5967357, correspondiente a la dirección Av. Padre Alberto Hurtado 1.215, Los Ángeles, emitida con fecha 30 de abril de 2.021; **3)** Plano de regularización de instalación eléctrica alumbrado y fuerza motriz taller mecánico, firmado por Osvaldo Domínguez Sáez; **4)** copia simple de inscripción de dominio de fojas 280 vuelta Nº 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 1.981, a nombre de don Pedro Juan Sepúlveda Paredes; **5)** Boleta Electrónica N°71698735 del Servicio N° 3757646-8, a nombre de don Rubén Elías Sandoval Muñoz, domicilio Av. Padre Alberto Hurtado 1.603, sector camino Las Trancas, Los Ángeles, emitida por ESSBIO con fecha 27 de octubre de 2.021; **6)** Boleta Electrónica N°295997017 del Cliente N°5967357, a nombre de Rubén Sandoval Muñoz, dirección de envío Av. Padre Alberto Hurtado 1.215 P-164193, Los Ángeles, emitida por la Compañía General de Electricidad (CGE) con fecha 30

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

Código: VSNTXLQVRRL

de mayo de 2.021; **7)** copia de inscripción especial de herencia de fojas 1.013 N°920 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2.019, de la sucesión de doña Modesta del Carmen Riquelme Rojas formada por su cónyuge don Pedro Juan Sepúlveda Paredes, sus hijos y su nieta; **8)** Certificado por Trámite de Iniciación de Actividad Comercial, emitido por don Juan Carlos Arias Arias, contador, con fecha 4 de mayo de 2.021; **9)** Certificado de avalúo de instalación eléctrica existente emitido por Osvaldo Domínguez Sáez, con fecha 3 de mayo de 2.021, por la suma de $4.039.00; **10)** Presupuesto y detalle de obras efectuados por don José Mariano Melo López, Rut 8.272.695-0 por la suma de $6.200.000; **11)** Plano Proyecto Galpón, Corte Escantillón Detalles Constructivos Disposición Frontal - Portón, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **12)** Plano Proyecto Galpón, Elevaciones Planta Arriostramiento Planta Cubierta, planta cubierta, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **13)** Plano Proyecto Instalación De Agua Potable Domiciliaria, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **14)** Plano Proyecto Instalación De Alcantarillado Domiciliaria, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **15)** Plano Proyecto Galpón, Planta Arquitectura, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **16)** Plano Proyecto Galpón Vistas Estructuras Planta Fundación Corte A-A´, firmado por Álvaro Tuninetti Arias, estudiante Ing. En Construcción, y Rubén Sandoval Muñoz; **17)** Set de 13 fotografías del galpón; **18)** Certificados de Avalúo Fiscal N° 900-3 de la comuna de Los Ángeles, y Certificados de Avalúo Fiscal N° 900-16 de la comuna de Los Ángeles, emitidos por el Servicio de Impuestos Internos.

También rindió la testimonial de folios 77 y 90, consistentes en las declaraciones de don José Mariano Melo López y don Abelardo Ramón Casanova Quezada, quienes legalmente juramentos y sin tachas, expusieron:

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

Código: VSNTXLQVRRL

El **primero** declara que el piso lo mejoró ya que era de tierra, hubo que rellenar y encementar, concretar todo, que el portón no tenía nada, así que lo hizo él, conjunto a una separación al portón de la bodega y galpón; a la entrada de la calle también le hizo portón, porque tenía una puerta chica solamente; cerró la parte trasera, que era abierta, cerrada con zinc; hizo baño completo, con ducha y baño para discapacitado, ya que era para recibir personas; reparó el techo del galpón, puso zinc nuevo, instaló tornos que no estaban en posición, lo que le consta porque el mismo los hizo, ya que es maestro albañil y carpintero; que los trabajos se hicieron entre abril y junio de 2.014 más o menos y que le pagaron aproximadamente seis millones un poco más, pero no recuerda bien. Añade que parte del trabajo fue por obra vendida y otras por mano de obra, que el inmueble se ubica en Avda. Padre Hurtado de Los Ángeles, pero no sabe el número, y que le pagó por los servicios don Rubén Sandoval. Agrega que el inmueble no contaba con servicios básicos, luz eléctrica, alcantarillado y/o agua potable, siendo él quien le instaló el agua, del medidor hacia adentro a los baños y el alcantarillado, pero lo demás lo desconoce. Luego se le exhibe el presupuesto acompañado en folio 74 y lo reconoce como suyo, reconociendo su firma puesta en él. Asimismo, se le exhiben las fotografías acompañadas en folio 74, a fin de que señale a que corresponden y si se aprecian los trabajos que él realizó, contestando el testigo que el piso de cemento, todo el piso, la parte de los tornos que están, las divisiones, portones de entrada principal de la calle y la otra de más adentro, el techo, parte trasera, baño, los costados, los cierres perimetrales, toda la orilla y parte trasera del galpón, no recuerda más. Finalmente dice que tuvo conocimientos que el señor Jaime Cárdenas había dicho que había que hacer esas obras, pero que no lo conoce y desconoce si estaba o no.

El **segundo** declara que las partes del juicio son don Rubén Sandoval y que no tiene idea quien es la otra parte del juicio, ni de qué se trata; si sabe que don Rubén arrienda un sitio ubicado en Avenida Padre Hurtado entre calle Las Tranqueras y Orompello, por Padre Hurtado. La propiedad la arrendó el año 2.014

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

Código: VSNTXLQVRRL

a una persona que no conoce. No sabe cuánto paga de arriendo o por cuanto tiempo, pero que todavía está ahí. Tampoco sabe si el arrendador era dueño del terreno. Agrega que don Rubén ocupa la propiedad arrendada desde el año 2.014, lo que le consta porque en esa fecha contrató un maestro llamado José Sandoval con el cuál él trabajó. Luego dice que don Rubén Sandoval hizo mejoras en la propiedad arrendada, las que fueron construcción de un baño compuesto de alcantarillado, ducha, tasa, lavamanos, cerámicos luz, agua, muro, techo, cielo, ventanas, puerta, habiendo trabajado un mes al maestro Sandoval; siendo la inversión no menos de cinco millones, porque hay que considerar que se construyó también radié, puesto que el sitio estaba pelado o mejor dicho, vacío, no contaba con luz, agua, y/o alcantarillado; añade que el maestro José Sandoval le pagó como $300.000 por el mes trabajado. También se le exhiben las fotografías acompañadas en folio 74, tercer archivo, fotos 22 a 34, y expone que corresponden a la bodega que levantaron sobre un radié que construyó en la propiedad arrendada, apreciándose en las fotografías los pilares de fierro sobre el que soldaron fierros que soportan el techo de zinc, viéndose el forro de zinc que revista la bodega y el muro de ladrillos que levantó; el lavamanos, la tasa del baño y cerámicos, faltando la ducha que se construyó; además deja constancia que fueron 2 los baños construidos con su respectiva ducha, estanque, tasa, cerámicos, puertas y radié; al interior de la bodega se ve una puerta de marco metálico y zinc en “V” de corredera que se construyó para separar ambientes; añade que todo lo que se ve fue hecho por su persona como ayudante. Afirma que los trabajos realizados fueron autorizados por el arrendador del terreno, según le señalaba verbalmente el maestro José Sandoval y don Rubén Sandoval, y los trabajos se realizaron en un mes y unos días.

Por último, también se valió de la prueba pericial, designándose a don Javier Eduardo Barriga Cifuentes, quien prestó juramento en folio 101, y evacuó su informe en folio 111.

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

Código: VSNTXLQVRRL

8°.- Que, además, se ordenó a la parte demandante, como medida para mejor resolver, acompañar materialmente el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 30 de enero de 2.014 ante Notario Público de Los Ángeles don Selim Parra Fuentealba, rolante en folio 1, por encontrarse ilegible, lo que se cumplió en folio 125, con fecha 24 de noviembre de 2.023, custodiándose en Secretaría del Tribunal con el N°3.542-2.023.

9°.- Que, con la prueba rendida en autos se tendrán por acreditados los siguientes hechos:

a) Que, por escritura privada de fecha 30 de enero de 2.014, don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, en representación de doña Carolina Belén Cárdenas Gatica y doña Tamara Nicol Cárdenas Gatica, celebró un contrato de arrendamiento con don Rubén Elías Sandoval Muñoz, cuyas firmas fueron autorizadas por Notario Público de Los Ángeles don Selim Parra Fuentealba con misma fecha.

b) Que, por escritura privada de fecha 10 de marzo de 2.016, don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, en representación de doña Carolina Belén Cárdenas Gatica y doña Tamara Nicol Cárdenas Gatica, como arrendador, y don Rubén Elías Sandoval Muñoz, como arrendatario, cuyas firmas aparecen autorizadas ante Notario Público Interino de Los Ángeles don Sergio Hidalgo Campos con misma fecha, acordaron un anexo del contrato previamente singularizado, rectificando el rol de avalúo de la propiedad por el N°900-16, agregando que las demás cláusulas permanecían intactas y sin modificación.

c) Que, el demandado don Rubén Sandoval Muñoz es cliente de la Compañía General de Electricidad S.A. (CGE) respecto al servicio suministrado a la dirección de Av. Padre Alberto Hurtado 1215 P-164193, Los Ángeles, no registrando deudas a la fecha 30 de mayo de 2.021.

d) Que, el demandado don Rubén Elías Sandoval Muñoz es cliente de la Empresa de Servicios Sanitarios del Biobío S.A. (Essbio) respecto al servicio

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

Código: VSNTXLQVRRL

suministrado a la dirección de Av. Padre Alberto Hurtado 1603, sector camino Las Trancas, Los Ángeles, no registrando deudas a la fecha 27 de octubre de 2.021.

e) Que, el Sitio N°16, ubicado en el Triángulo, de la ciudad y comuna de Los Ángeles, que tiene una superficie aproximada de 464,35 metros cuadrados, rol de avalúo N°900-16 de los Ángeles, pertenece a la sucesión quedada al fallecimiento de doña Modesta del Carmen Riquelme Rojas, formada por su cónyuge don Pedro Juan Sepúlveda Paredes, sus hijos Sandra Ximena, Cristina Raquel, Héctor Rodrigo, Pedro Segundo, Eduardo Iván, Gabriel Eulogio, Susana del Carmen, María Inés, todos Sepúlveda Riquelme, y su nieta Leticia Carmen Sepúlveda Herrera, en representación de don Edgardo José Sepúlveda Riquelme, según inscripción especial de herencia de fojas 1.013 N°920 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2.019. El dominio anterior rola inscrito a fojas 280 Vuelta N°372 del Registro de Propiedad del año 1.981.

10°.- Que, entonces, si bien las partes no controvierten la existencia del contrato de arrendamiento, ésta además se ve corroborada con el documento acompañado por la parte demandante en folio 1, y reiterado como medida para mejor resolver en folio 125 (custodia N°3.542/2.023), consistente en el instrumento privado de contrato de arrendamiento celebrado por don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, en representación de las actoras y el demandado, con fecha 30 de enero de 2.014, cuyas firmas se encuentran autorizadas con misma fecha por el Notario Público de Los Ángeles don Selim Parra Fuentealba, por medio del cual el primero dio en arrendamiento al segundo la propiedad ubicada en calle Pedro Hurtado N°1.215, esquina Las Trancas, Los Ángeles, rol 900-3 de la comuna de Los Ángeles, la que sería destinada como galpón (servicios metal-mecánico), sin instalaciones, por la renta mensual de $150.000, reajustables según Índice de Precios al Consumidor anual, pagaderos los 5 de cada mes (cláusulas primera a tercera); pactándose que el contrato regía desde el día 1° de febrero del año

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

Código: VSNTXLQVRRL

2.014, con duración de un año, renovable automáticamente por el mismo periodo de mutuo acuerdo de los contratantes (cláusula cuarta).

También se estableció que la propiedad se encontraba en perfecto estado de conservación, conocido por la arrendataria, obligándose a restituirla al termino del contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por tiempo y uso legítimo, declarando por lo demás, que la propiedad no contaba con luz ni agua, autorizándose al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de dichos servicios básicos (cláusulas quinta y sexta).

Asimismo estipularon que el no cumplimiento de cualquiera de las cláusulas del contrato daría derecho a la arrendadora para poner término inmediato al contrato de arrendamiento por incumplimiento grave de las obligaciones del contrato en conformidad a la Ley, y que se daría aviso por escrito mediante carta certificada ante Notario con 30 días de anticipación si cualquiera de ellos quisiera poner término al contrato (cláusulas séptima y octava).

Por último, se dejó constancia que en ese acto se cancelaron por adelantado 4 meses de arrendamiento (febrero, marzo, abril y mayo), con cheque del Banco Scotiabank, Cta. Cte. 97-05421-75, N°0346483, oficina de Los Ángeles, fechada para el 23 de febrero del año en curso (sic) (cláusula décima).

Luego, por escritura privada de fecha 10 de marzo de 2.016, don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, en representación de las actoras, como arrendador, y el demandado, como arrendatario, cuyas firmas aparecen autorizadas ante Notario Público Interino de Los Ángeles don Sergio Hidalgo Campos con misma fecha, acordaron un anexo del contrato previamente singularizado, rectificando el rol de avalúo de la propiedad por el N°900-16, agregando que las demás cláusulas permanecían intactas y sin modificación.

11°.- Que, así las cosas, con la prueba rendida, apreciada según las reglas de la sana crítica, acredita en forma fehaciente la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la fecha de celebración, el monto de la renta mensual pactada y, en general, los términos en que se produjo la

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

Código: VSNTXLQVRRL

contratación, y en especial, que el contrato de arrendamiento se celebró respecto de la propiedad ubicada en calle Pedro Hurtado N°1.215, esquina Las Trancas, Los Ángeles, Rol 900-16, de esta comuna.

Ahora bien, el demandado al contestar la demanda alegó que el contrato de arrendamiento había terminado o expirado por autorización del real dueño de la propiedad y el incumplimiento grave del contrato de arrendamiento por parte del representante de las arrendadoras; por último, alegó el pago total de las rentas de arrendamiento hasta principios del 2.019, año en que celebró un nuevo contrato de arrendamiento con el verdadero dueño del inmueble.

12°.- Que, para acreditar su primera alegación el demandado acompañó copia autorizada de inscripción especial de herencia de fojas 1.013 N°920 correspondiente al Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 2.019 y copia simple de inscripción de dominio de fojas 280 vuelta Nº 372 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Los Ángeles del año 1.981, y certificados de avalúo fiscal N° 900-16 y N° 900-3, ambos de la comuna de Los Ángeles.

Que, dichos documentos acreditan que don Pedro Juan Sepúlveda Paredes y la sucesión de doña Modesta del Carmen Riquelme Rojas, formada por su cónyuge don Pedro Juan Sepúlveda Paredes, sus hijos y su nieta quedaron dueños del Sitio N°16, ubicado en el Triángulo, de la ciudad y comuna de Los Ángeles, de una superficie aproximada de 464,35 metros cuadrados, y que deslinda al **NORTE**, con parte del sitio N°17 de propiedad de Domingo Pacheco el 17 metros, **ESTE**, sitio N°15 en 44, 50 metros, **SUR**, camino a Las Trancas, **OESTE**, servidumbre de línea de Alta Tensión, en 41 metros, rol de avalúo N°900-16 de la comuna de Los Ángeles.

Que, de conformidad a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, la propiedad arrendada corresponde a la ubicada en calle Pedro Hurtado N°1.215, esquina Las Trancas, Los Ángeles, Rol N°900-16 de la comuna de Los Ángeles, siendo coincidente solo con el rol del Sitio N°16, ubicado en el Triángulo, de esta

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

Código: VSNTXLQVRRL

ciudad, el que según su título, pertenece a un tercero, ajeno al contrato de arrendamiento.

13°.- Que, la Excma. Corte Suprema ha referido que para los efectos de celebrar un contrato de arrendamiento de una propiedad, no constituye requisito *sine qua non* ostentar el dominio de la misma. Dicha aseveración fluye de la definición que de dicha convención proporciona el legislador en el artículo 1.915 del Código Civil, que dispone: *"El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado",* apareciendo expresamente reconocido en el inciso segundo del artículo 1.916 del mismo texto legal, que establece: *"Puede arrendarse aun la cosa ajena".* En otros términos, basta con que el arrendador esté en condiciones de cumplir con su obligación de proporcionar el goce de la cosa, mediante su entrega e, incluso, en el evento de arriendo de cosa ajena, el arrendatario de buena fe es protegido a través del ejercicio de la acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción, según lo explicita la misma norma.

Por consiguiente, la circunstancia que se arrendara una cosa ajena al demandado no priva de validez a la convención de que se trata, la que, por el contrario, tiene plena eficacia y ha generado las obligaciones y derechos que le son propios. Así en Causa Rol N°3.321-2.018.-

Inmediatamente, el demandado alega que el contrato de arrendamiento cuya terminación se demanda habría expirado por haber celebrado un nuevo contrato de arrendamiento con el verdadero dueño del inmueble, circunstancia que no se ha acreditado en autos, toda vez que el demandado no rindió prueba alguna tendiente a ese fin. Por consiguiente, no puede entenderse terminado el primitivo contrato de arrendamiento celebrado con don Jaime Ramón Cárdenas Andrade, en representación de las actoras, debiendo entenderse que tiene plena eficacia, generando obligaciones y derechos recíprocos entre las partes.

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

Código: VSNTXLQVRRL

14°.- Luego, el demandado alega que el contrato de arrendamiento habría terminado por el incumplimiento de obligaciones esenciales del representante de las arrendatarias, actoras de autos, quien individualizó erróneamente el inmueble arrendado y omitió señalar que carecía de derechos sobre él, que impedían el desarrollo de cualquier actividad económica, al hacer imposible obtener la autorización y el permiso de los servicios públicos respectivos; logrando obtener solamente la instalación de los servicios de agua y electricidad.

Al respecto, en el contrato de arrendamiento las partes estipularon en la cláusula segunda que la propiedad sería destinada como galpón (servicios metal-mecánico), y que se arrendaba sin instalaciones.

Que, entonces, si bien el arrendatario demandado argumenta que se incumplió el contrato de arrendamiento al no señalar el arrendador que carecía de derechos sobre el inmueble y no individualizar correctamente la propiedad arrendada, lo cierto es que, ambas circunstancias no fueron determinantes en su oportunidad para que el arrendatario pusiera término al contrato de arrendamiento, suscribiendo incluso un anexo de rectificación de contrato dos años después (10 de marzo de 2.016), rectificando el rol del avalúo fiscal, declarando que las demás cláusulas permanecían intactas y sin ninguna modificación, persistiendo el arrendatario en la habilitación del taller para su funcionamiento. Por otra parte, el demandado no rindió prueba alguna que justifique sus alegaciones, sobre todo, que justifiquen que no haya podido usar la propiedad según la destinación acordada, reconociendo incluso en la absolución de posiciones haber ocupado el inmueble para el uso convenido en el contrato de arriendo desde el 30 de enero de 2.014 hasta la fecha, y la demás prueba rendida, específicamente, el certificado emitido por don Juan Carlos Arias Arias, contador, que además de ser un documento privado de un tercero que no concurrió a juicio a ratificar sus dichos, sólo consignó que la iniciación de actividades de metal mecánica fue rechazada porque las arrendatarias no aparecían registradas como propietarias del bien raíz entregado en arriendo según contrato de fecha 30 de enero de 2.014, fechando su

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

Código: VSNTXLQVRRL

declaración con fecha 4 de mayo de 2.021, época muy posterior al periodo en que habrían sucedido los hechos alegados, y las declaraciones de los testigos nada aportan, puesto que solo dicen relación a las obras realizadas para la habilitación del taller.

En consecuencia, sus alegaciones serán desestimadas, debiendo considerarse que el contrato de arrendamiento cuya terminación se demanda en estos autos, es válido y ha producido sus efectos, derechos y obligaciones, de conformidad a lo pactado en el mismo.

15°.- Que, por lo tanto, establecido como se encuentra el vínculo contractual entre las partes y el monto de la renta de arrendamiento que estaba obligado a pagar el arrendatario, correspondía a éste probar haber pagado y encontrarse al día en el pago de las rentas que se le cobran.

En la especie, las actoras sostienen que el demandado desde la fecha del último abono (diciembre de 2.018) hasta la interposición de la demanda, adeudaría el saldo de $140.000 correspondiente al mes de septiembre de 2.018, y la renta completa (a razón de $150.000) de los meses de octubre, noviembre y diciembre, todos del año 2.018; además de los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre, todos de 2.019, y de enero de 2.020; con todo, el canon de arrendamiento adeudado ascendería a la suma de $ 2.540.000.-

Por su parte, el demandado arguye estar al día en el pago del arriendo, pues ha pagado la suma de $18.238.000, y considerando la renta mensual de $150.000.- hasta el mes de agosto de 2.022 (103 meses de arriendo), da un haber a su favor de $2.788.000, lo que se traduce en que tiene pagado 18 meses y medio más, esto es, hasta mediados de marzo de 2.024.-

Al efecto, en la cláusula décima del contrato de arrendamiento las partes estipularon que en ese acto se cancelaron por adelantado 4 meses de arrendamiento (febrero, marzo, abril y mayo), con cheque del Banco Scotiabank, Cta. Cte. 97-05421-75, N°0346483, oficina de Los Ángeles. Además, el

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

Código: VSNTXLQVRRL

demandado acompañó en folio 74, doscientos veintitrés recibos de dinero, los que en su gran mayoría corresponden a abonos de rentas realizados por el arrendatario don Rubén Sandoval Muñoz a don Jaime Cárdenas, y solo treinta y siete corresponden a recibos por meses completos de rentas de arrendamiento, lo que se grafica en el detalle de cada recibo, en los que se consigna:

1) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$300.000**, correspondiente al arriendo de galpón ubicado P# 1.615, mes de **junio y julio**, en Los Ángeles, el 14 de julio de 2.014; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

2) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$150.000**, correspondiente al arriendo de galpón ubicado P# 1.615, mes de **agosto**, en Los Ángeles, el 10 de agosto de 2.014; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

3) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Padre Hurtado 1.615, correspondiente al mes de **septiembre de 2.014**, total recibido de **$240.000**, en Los Ángeles, el 22 de octubre de 2.014; nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

4) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Padre Hurtado 1.615, correspondiente al mes de **diciembre de 2.015**, total recibido de **$240.000**, en Los Ángeles, el 19 de enero de (2.015) 2.014; nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

5) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de sitio y casa, dirección Avda. Padre Hurtado 1.615, correspondiente al mes de **enero de 2.015**, total recibido de **$240.000**, en Los Ángeles, el 11 de febrero de 2.015; nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

6) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$480.000**, correspondiente al arriendo de mes de **febrero y marzo**, en Los Ángeles, el 12 de marzo de 2.015; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

7) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$480.000**, correspondiente al arriendo de mes de abril y mayo, Padre Hurtado 1.615, el 13 de abril de 2.015; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

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

Código: VSNTXLQVRRL

8) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$480.000**, correspondiente al arriendo de mes de **junio y julio** arriendo Padre Hurtado 1.615, el 3 de julio de 2.015; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

9) Vale por **$201.000**, por pago de arriendo mes de **agosto 2.015**, propiedad Padre Hurtado Esq. Las Trancas, 11 de agosto de 2.015.

10) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$240.000**, correspondiente a arriendo **mes de octubre,** P. Hurtado 1.215, el 12 noviembre de 2.015; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

11) Recibí de Rubén Sandoval la suma de **$240.000**, correspondiente a pago arriendo **mes de noviembre 2.015,** Padre Hurtado 1.215, en Los Ángeles; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

12) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$240.000**, correspondiente al pago arriendo **mes de noviembre 2.015**, propiedad en Padre Hurtado 1.215, el 11 de diciembre de 2.015; nombre de quien recibe J. Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

13) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$720.000**, correspondiente al arriendo propiedad en Padre Hurtado 1.215, **meses diciembre 2.015, y enero y febrero**, el 9 de marzo de 2.016; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

14) Recibí de Rubén Sandoval M., por arriendo abono mes de mayo, dirección P. Hurtado 1.215, **$240.000**, correspondiente abono **mes de marzo y abril de 2.016,** de acuerdo a los vales emitidos, el 11 de mayo de 2.016; nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

15) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$240.000**, correspondiente a arriendo de propiedad P. Hurtado 1.215, esquina Las Trancas, el 24 de julio de 2.016; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

16) Recibí de Rubén Sandoval la suma de **$240.000**, correspondiente a arriendo **mes de julio** según vales P. Hurtado 1.215, en Los Ángeles, 5 de

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

Código: VSNTXLQVRRL

septiembre del 2.016; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

17) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$240.000**, correspondiente a arriendo **mes de agosto** según vales P. Hurtado 1.215, año 2.016; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

18) Recibí de Rubén Sandoval, la suma según vales **($480.000**), correspondiente a pago total de mes de **septiembre y octubre año 2.016** Padre Hurtado c/Las Tranqueras 1.215, en Los Ángeles, el 29 de noviembre de 2.016; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

19) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz la suma de **$240.000**, correspondiente al **mes de noviembre de 2.016**, arriendo 1.215, según vale, pagado; nombre de quien recibe Fernando (ilegible), R.U.T. 16.394.813-3.

20) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, **$240.000**, la suma de mes de arriendo según vale **mes de diciembre**, correspondiente a Av. Padre Hurtado 1219 c/Las Trancas, el 19 de enero de 2.017; nombre de quien recibe Jaime Cárdenas.

21) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de mes de enero (s. vales), dirección AVD. P. Hurtado 2.015 (sic), correspondiente al **mes de enero** (s. vales), de 2.017, arriendo AVD. P-H. 1.215, esquina Avd. Las Tranqueras, total recibido **$240.000**, el 16 de marzo de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

22) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Tranqueras, correspondiente al **mes de febrero de 2.017**, arriendo propiedad Avda. P. Hurtado Esq. Las Tranqueras (según vales), total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 18 de abril de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

23) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de marzo**, arriendo mes de marzo según vale, total recibido **$240.000**, en Los

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

Código: VSNTXLQVRRL

Ángeles, 31 de mayo de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

24) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de mayo**, arriendo mes de mayo según vale, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 17 de agosto de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

25) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Avda. Padre Hurtado 1.215, correspondiente al **mes de junio 2.017**, arriendo suma de abonos, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 3 de octubre de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

26) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Ada. P. Hurtado 1.215, correspondiente al **mes de julio de 2.017**, arriendo según vales, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 2 de noviembre de 2.017, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

27) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, casa y local, dirección Avd. Padre Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de agosto**, arriendo abono según vales completa mes agosto, en Los Ángeles, 28 de noviembre de 2.017, nombre del arrendador J. Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8 (anotado al margen 240).

28) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de septiembre de 2.017**, arriendo según vales, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 12 de enero de 2.018, nombre del arrendador Jaime C., R.U.T. 6.536.978-8.

29) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Avda. P. Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de octubre**, arriendo según vales, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 19 de enero de 2.018, nombre del arrendador J. Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

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

Código: VSNTXLQVRRL

30) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Avda. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de noviembre de 2.017**, arriendo según vales, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 14 de febrero de 2.018, nombre del arrendador Jaime Cárdenas Andrade, R.U.T. 6.536.978-8.

31) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Avda. P. Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de diciembre de 2.018 (sic)**, arriendo según vales (2.017), total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 21 de febrero de 2.018, nombre del arrendador J. Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

32) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Avd. P. Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de enero de 2.018**, arriendo según vales, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 27 de febrero de 2.018, nombre del arrendador J. Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

33) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección P. Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de febrero de 2.018**, arriendo según recibos, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 21 de marzo de 2.018, nombre del arrendador J. Cárdenas Andrade, R.U.T. 6.536.978-8.

34) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de propiedad, dirección Ada. P. Hurtado 1.215 esquina Las Trancas, correspondiente al **mes de abril (marzo),** arriendo propiedad según vales marzo, total recibido **$240.000**; nombre del arrendador J. Cárdenas Andrade, R.U.T. 6.536.978-8.

35) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de abril**, arriendo abono según vale, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 10 de marzo de 2.018, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

36) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de junio de 2.018**, arriendo según vale mes de junio, total recibido **$240.000**, en Los

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

Código: VSNTXLQVRRL

Ángeles, 25 de septiembre de 2.018, nombre del arrendador Jaime Cárdenas, R.U.T. 6.536.978-8.

37) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de julio de 2.018**, arriendo mes de julio según vale, total recibido **$240.000**, en Los Ángeles, 8 de noviembre de 2.018, nombre del arrendador Carolina Cárdenas, R.U.T. 20.161.120-2.

38) Recibí de Rubén Sandoval Muñoz, por arriendo de casa y local, dirección Av. Padre Hurtado 1.215 c/Las Trancas, correspondiente al **mes de agosto de 2.018**, arriendo **ABONO**, total recibido **$40.000**, en Los Ángeles, 14 de noviembre de 2.018, nombre del arrendador Carolina Cárdenas, R.U.T. 20.161.120-2.

Dichos recibos acreditan el pago de las rentas desde junio de 2.014 hasta julio de 2.018, más un abono de $40.000 correspondiente al mes de agosto de 2.018, equivalentes a la suma total de $10.291.000; sin que allegara el demandado prueba alguna que justifique el pago de los meses que se adeudan según el libelo, esto es, desde septiembre de 2.018 (la suma de $140.000) hasta enero de 2.020 inclusive (fecha de interposición de la demanda).

Asimismo, debe tenerse en consideración que, desde septiembre de 2.014, los recibos de dinero se hicieron por la suma de $240.000, sin que ninguna de las partes explicara el motivo del incremento de la renta, debiendo entenderse, por lo consignado en algunos de ellos, que se incluyó una casa en el arriendo del galpón; sin embargo, atendido que lo demandado dice relación al contrato de arrendamiento de fecha 30 de enero de 2.014, cuyo objeto sólo fue el arriendo de un galpón, por la suma de $150.000, se estará a dicha suma, limitando a ese monto la renta mensual de cada recibo emitido.

16°.- Que, de esta manera, conforme a lo que se ha venido diciendo, y hallándose el demandado en mora por más de un periodo entero en el pago de la renta y habiéndosele efectuado dos reconvenciones de pago, mediando más de 4

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

Código: VSNTXLQVRRL

días entre ellas, sin que se haya prestado seguridad competente de verificar el pago de lo adeudado dentro de un plazo razonable que no bajare de treinta días; no cabe sino acceder a la demanda de terminación del contrato de arrendamiento, acorde a las prescripciones del artículo 1.977 del Código Civil y, en consecuencia, a la restitución de la propiedad arrendada.

17°.- Que, por razones análogas, se dará lugar a la pretensión de pago por las rentas insolutas desde el mes de septiembre de 2.018 hasta enero de 2.020, ambos inclusive, a razón de $140.000 por el mes de septiembre de 2.018, y por $150.000.- por cada restante mes; más las rentas devengadas durante la secuela del juicio y hasta que la restitución se efectúe, en los términos que establece el inciso primero del artículo 6 de la Ley 18.101.

18°.- Que, respecto del cobro de los consumos básicos de agua y luz eléctrica que también fueran demandados, consta en el contrato acompañado – cláusula sexta – que al momento de la celebración del mismo, la propiedad no contaba con luz ni agua, por lo que se autorizaba al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de dichos servicios básicos. En particular, el demandado acompañó en folio 74 dos boletas electrónicas (CGE y ESSBIO), que figuran a su nombre, consignando la boleta electrónica de CGE como dirección la de Av. Padre Alberto Hurtado 1.603, sector camino Las Trancas, Los Ángeles; pese a aquello, ambas boletas electrónicas no detallan deudas de servicios básicos, y a su respecto, las actoras tampoco rindieron prueba alguna tendiente a acreditar este punto, por lo que su petición será desestimada.

No obstante ello, el demandado deberá pagar los gastos por servicios básicos de su cargo, hasta la restitución del inmueble de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 18.101.-

19°.- Que, habiéndose acogido la acción principal, se hace innecesario emitir pronunciamiento sobre la acción subsidiaria de desahucio.

<u>En cuanto a la demanda reconvencional:</u>

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

Código: VSNTXLQVRRL

20°.- Que, el demandante reconvencional, dedujo demanda de cobro de mejoras, restitución de rentas pagadas en exceso e indemnización de perjuicios, en contra de doña **Carolina Belén Cárdenas Gatica** y doña **Tamara Nicol Cárdenas Gatica** (demandantes), solicitando tener por reproducidas las consideraciones de hecho con las cuales pretende enervar la acción deducida en su contra, y que se encuentran en lo principal, exponiendo que el incumplimiento del contrato -por parte de las demandantes- le ha ocasionado perjuicios, pidiendo en definitiva que se condene a las demandadas a pagar solidariamente o, en subsidio, en forma conjunta o mancomunada, la suma de **$5.148.000**, o la suma que se determine, por concepto de pagos en exceso de rentas de arrendamiento; la suma de **$10.239.000,** o la suma que se determine, por concepto de mejoras indispensables y útiles autorizadas que el demandante reconvencional invirtió en la habilitación del local, incluyendo la instalación de luz y agua; y la suma de **$8.800.000**, mensuales líquidos, o la suma que se determine por lucro cesante, por no haber podido obtener los permisos en Servicio de Impuestos Internos y en la I. Municipalidad de Los Ángeles; añadiendo que en caso de estimarse que algunas mejoras no deben ser reembolsadas por el arrendador, se reserva el derecho separarlas y llevarse los materiales; todo con reajuste, intereses y costas o la suma que se estime conforme al mérito del proceso.

Que además solicita que se declare su derecho de retener el inmueble señalado, mientras no se pague, o no se le asegure el pago, mediante garantía de primera hipoteca u otra que el Tribunal determine, de la suma de $21.827.000.- o la suma que se determine, con costas

21°.- Que, evacuando el traslado conferido, las demandadas reconvencionales, negaron el hecho de no haberse respetado el objeto del contrato, toda vez que en el contrato de arrendamiento no se estipuló como elemento esencial que el arrendador fuera dueño de la propiedad dada en arriendo, por lo que no se le ha impedido al arrendatario el desarrollo de su giro; también niega haber actuado de mala fe, tanto en la ejecución del contrato como

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

Código: VSNTXLQVRRL

en la amenaza de cobros indebidos; asimismo, agrega que la parte contraria pudo instalar los servicios de agua y electricidad, conforme a la autorización conferida por en el contrato, y además, pudo colocar empalme e instalación de luz eléctrica interna, por lo que han cumplido efectivamente en todo lo que se le requirió en cada cláusula del contrato y su rectificación. Por su parte, también niegan que se hayan pagado rentas en exceso sino que, por el contrario, se le adeudan saldos por concepto de canon de arrendamiento. Respecto a las mejoras, niega tener que asumir dicha responsabilidad, atendido que la cláusula sexta del contrato solo autoriza al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de los servicios básicos de luz y agua, pero no autoriza al arrendatario a realizar la pavimentación del piso interior del taller, a construir caseta sanitaria de cemento, gasfitería y a colocar cierres del galpón laterales, para lo cual requería autorización del arrendador, puesto que se está frente a mejoras útiles, las que, de conformidad al artículo 1.936 del Código Civil, el arrendador no es obligado a reembolsar, sino cuando ha consentido expresamente en abonarlas, lo cual no es el caso. En cuanto a la luz y agua, añade que el artículo 1.935 del mismo Código no tendría aplicación, ya que el arrendatario no dio pronta noticia sobre dichas reparaciones, y siendo este un requisito copulativo, no procede reembolso. Por último, invoca el artículo 669 del Código Civil, señalando que al no ser dueñas del inmueble no les corresponde asumir una carga que apunta al dueño de la edificación. En relación al lucro cesante, dicen que no se dan los supuestos fácticos ni jurídicos para que proceda el pago de dicho concepto.

22°.- Que, con el objeto de acreditar sus pretensiones, el demandante reconvencional rindió la prueba consignada en el motivo 7° de este fallo.

23°.- Que, a su vez, la demandada reconvencional, rindió la prueba consignada en el motivo 6° de este fallo.

24°.- Que, la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, se sustenta en que las demandadas reconvencionales, por no ser dueñas de la propiedad habrían incumplido el contrato de arrendamiento, no respetando el

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

Código: VSNTXLQVRRL

objeto del mismo al impedirle desarrollar su giro, no permitiéndole por lo mismo, el uso y goce del local, lo que le provocó serios perjuicios materiales que detalla y que hace consistir en rentas pagadas en exceso, sumas invertidas en la habilitación del taller, y lucro cesante por no haber podido obtener los permisos en Servicio de Impuestos Internos y en la I. Municipalidad de Los Ángeles.

Que, sin embargo, tal como se ha consignado en los motivos anteriores, no ha resultado acreditado en autos el incumplimiento alegado, lo que resultaría suficiente para desestimar la pretensión indemnizatoria del actor reconvencional, por no encontrarse acreditado el hecho generador de los daños imputable a las demandadas reconvencionales; sin embargo, de los antecedentes analizados en la demanda principal, tampoco se justificó que se hayan pagado rentas en exceso; ni rindió prueba alguna que acredite el lucro cesante que alega; ni menos acreditó que no hubiera desarrollado actividades comerciales en la propiedad.

25°.- Que, respecto a las sumas demandadas por la habilitación del taller, se dirá que las partes no regularon en el contrato de arrendamiento sub Lite la materia de mejoras en la propiedad arrendada, limitándose a autorizar al arrendatario a realizar los trámites para la obtención de los servicios básicos de agua y luz (cláusula sexta), a especificar que la propiedad se arrendaba sin instalaciones (cláusula segunda), y que la propiedad se arrendaba en perfecto estado de conservación, que era conocido por la arrendataria, obligándose a restituirla al termino del contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por tiempo y uso legítimo (cláusula quinta).

Que, por su parte, el artículo 1.936 del Código Civil dispone que *"el arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados."*

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

Código: VSNTXLQVRRL

Que, para efectos de acreditar que las mejoras efectuadas por el arrendatario fueron autorizadas por el arrendador, el demandante reconvencional rindió prueba testimonial del testigo don José Mariano Melo López quien señaló que tuvo conocimientos que el señor Jaime Cárdenas había dicho que había que hacer esas obras, pero que no conocía y desconocía si estaba o no, mientras que don Abelardo Ramón Casanova Quezada declaró que los trabajos realizados fueron autorizados por el arrendador del terreno, según le señalaba verbalmente el maestro José Sandoval y don Rubén Sandoval. Asimismo, los documentos y planos acompañados en folio 74, se consigna y firma como propietario el actor reconvencional don Rubén Elías Sandoval Muñoz, de lo que se colige que el arrendador no autorizó la habilitación del taller.

Por consiguiente, no procede el reembolso del costo de las mejoras útiles que no fueron consentidas por el arrendador, pudiendo el arrendatario separarlas y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados, como dispone el citado artículo 1.936 del Código Civil, maxime que no es un hecho controvertido que la propiedad se arrendó sin instalaciones, procurando restituirla en el mismo estado de conservación (habida consideración del desgaste por tiempo y uso legítimo) que se encontraba al momento de su entrega.

Que, de igual manera procede respecto a la instalación de agua potable y electricidad, puesto que, no obstante haberse consignado en el contrato de arrendamiento que se autorizaba al arrendatario a realizar los trámites para su obtención, el arrendador no consintió expresamente en abonarlas, siendo requisitos copulativos, razón suficiente para también desestimar el ítem pedido por este concepto.

Que, finalmente, sólo cabe consignar que no resulta aplicable el artículo 669 del Código Civil, toda vez que esta materia tiene su propia regulación, conforme a lo que se ha expuesto precedentemente.

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

Código: VSNTXLQVRRL

26°.- Que, habiéndose rechazado la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, se omitirá pronunciamiento sobre la solicitud de retención del inmueble de conformidad al artículo 1.937 del Código Civil.

27°.- Que en nada altera lo resuelto la demás prueba rendida en autos, la que sólo se menciona para los efectos procesales pertinentes.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 669, 1.437, 1.698, 1.702, 1.706, 1.712, 1.713, 1.916 y siguientes y 1.936 del Código Civil; 144, 159, 160, 170, 341, 342, 346, 425, 426 del Código de Procedimiento Civil; y Ley 18.101, se declara:

En cuanto a la objeción documental:

I.- Que, se desestima, en todas sus partes y sin costas, la objeción documental deducida por la parte demandante y demandada reconvencional en audiencia de fecha 17 de octubre de 2.022, de folio 78.

En cuanto a la demanda principal:

II.- Que, **SE ACOGE,** a la demanda deducida en lo principal de la presentación de fecha 12 de enero de 2.020, en folio 1; y en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, aludido en la demanda y se condena al demandado don **RUBÉN ELÍAS SANDOVAL MUÑOZ,** a restituir a la parte demandante el inmueble arrendado, singularizado en dicha demanda, dentro de décimo día hábil, contados desde que cause ejecutoria esta sentencia.

III.- Que, **se acoge** la misma demanda y, en consecuencia, se condena al demandado don **RUBÉN ELÍAS SANDOVAL MUÑOZ**, a pagar a la parte demandante las rentas de arrendamiento de los meses de septiembre de 2.018 a enero de 2.020, ambos inclusive, a razón de $140.000 por el mes de septiembre de 2.018, y por $150.000.- por cada restante mes, más las rentas devengadas durante la secuela del juicio y hasta que la restitución de la propiedad arrendada se produzca, a razón de $150.000.- mensuales, con el reajuste establecido en el

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

Código: VSNTXLQVRRL

artículo 21 inciso 1° de la Ley 18.101, previa liquidación que deberá practicar el Sr. Secretario del Tribunal o quien haga sus veces.

IV.- Que, asimismo, el demandado deberá pagar los gastos por servicios básicos de su cargo, hasta la restitución del inmueble de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 18.101.-

V.- Que, se desestima la demanda en lo demás solicitado.

VI.- Que, no se emite pronunciamiento de la acción de desahucio deducida en subsidio en el primer otrosí del libelo de folio 1, por haberse acogido la acción principal.

En cuanto a la demanda reconvencional:

VII.- Que, **NO HA LUGAR** en todas sus partes, a la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios deducida en el segundo otrosí de la presentación acompañada a la audiencia de fecha 29 de septiembre de 2.022, folio 71.

VIII.- Que, no se emite pronunciamiento sobre la solicitud de retención del inmueble de conformidad al artículo 1.937 del Código Civil, deducida en el tercer otrosí de la presentación acompañada a la audiencia de fecha 29 de septiembre de 2.022, folio 71.

IX.- Que, cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N°C-154-2.020.

Dictada por doña **ANA ELIZABETH PINO PARRA**, Jueza Suplente del Segundo Juzgado de Letras de Los Ángeles.

En Los Angeles, a veinticinco de Enero de dos mil veinticuatro, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

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

Código: VSNTXLQVRRL

Ana Elizabeth Pino Parra
Juez
PJUD
Veinticinco de enero de dos mil veinticuatro
15:51 UTC-3