NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-13614-2025
CARATULADO : MEDINA Y AGUIRRE LIMITADA/ESTACIONAMIENTOS CENTRAL PARKING SYSTEM S.A.

Santiago, diecinueve de febrero de dos mil veintiséis

Visto:

El 26 de septiembre de 2025 comparecieron don Manuel Ricardo Amoyao Gáez y don Ricardo Alberto Zúñiga Pereda, ambos abogados, en representación de **Medina y Aguirre Limitada**, quienes dedujeron demanda de desahucio de contrato de arrendamiento, en contra de **Estacionamientos Central Parking System Chile S.A.**, representada legalmente por don Christopher Michael Deane**,** solicitando se declarase la existencia y validez del contrato de arrendamiento de 1 de julio de 2024, lo ilegal y arbitrario del desahucio comunicado por la demandada el 17 de febrero de 2025, el desahucio del referido contrato y se ordenase la restitución de la garantía, ascendente a 20 Unidades de Fomento.

Expusieron que el 1 de julio de 2024 suscribieron un contrato de arrendamiento respecto de un espacio destinado al funcionamiento de dos calzos para el lavado de vehículos, ubicados en los estacionamientos emplazados en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, espacio entregado materialmente esa misma fecha.

Señalaron que, entre las obligaciones contractuales se contaban: incorporar la marca comercial “Eco Clean Car” y no modificarla sin autorización previa de la demandada; mantener el horario de funcionamiento del servicio, entre las 7 y las 21 horas, de lunes a domingo, ambas cumplidas; una renta de arrendamiento pactada bajo dos modalidades, correspondiendo al mayor valor entre una renta mínima mensual equivalente a 10 Unidades de Fomento más IVA, por ambos calzos, o bien, un porcentaje sobre las ventas netas mensuales del servicio de lavado de vehículos, equivalente a un 7% para ventas superiores a $5.000.000, y un 10% para ventas superiores a $10.000.000, obligación que también afirmaron cumplida íntegramente, sin incurrir en incumplimiento alguno que habilitara a la demandada para poner término al contrato.

Añadieron que, si bien el plazo del contrato se extendía originalmente hasta el 31 de diciembre de 2024, continuaron prestando servicios con conocimiento y autorización de la demandada, pagando incluso las rentas correspondientes al mes de febrero de 2025, lo que, a su juicio, importó una renovación tácita del contrato.

Relataron que, pese a todo lo anterior, el 17 de febrero de 2025 la demandada envió una carta simple comunicando el término del contrato a su

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

Código: RHXQBVXVNHH

representada, otorgando plazo hasta el día 28 del mismo mes para la restitución, comunicación que estimaron contraria a derecho, por no ajustarse a la normativa aplicable ni a los plazos legales de desahucio, agregando que dicha comunicación fue recibida y conocida por correo electrónico, no por carta certificada.

Manifestaron que, además, se habría prohibido arbitrariamente el ingreso a las instalaciones del socio Isaac Medina Ponce, lo que habría impedido el normal desarrollo de las actividades de su negocio, afectando la generación de ingresos y la dirección del personal.

Sostuvieron que el contrato se mantiene vigente y produciendo efectos jurídicos, por lo que, pese al aviso de término, su parte no ha retirado sus enseres, aunque la demandada habría contratado a una nueva empresa de lavado, que utiliza tales materiales e instalaciones. Asimismo, indicaron que no se le ha restituido la garantía ya referida y haber sufrido perjuicios por concepto de enseres, materiales, sistema eléctrico y mano de obra, estimados en la suma de $6.000.000.

Fundaron su acción en las disposiciones de los artículos 1.915 y siguientes del Código Civil, sosteniendo que el término debió efectuarse mediante desahucio ajustado a la ley, con la anticipación correspondiente, conforme los artículos 1.951 y 1956 del mismo cuerpo legal y artículos 3 y 4 de la Ley N°18.101, por lo que solicitaron declarar ilegal y arbitrario el desahucio comunicado, accediendo a las peticiones formuladas en su demanda.

En un primer otrosí, para el evento de acogerse la acción principal de desahucio del contrato de arrendamiento, dedujeron demanda de indemnización de perjuicios, también contra la arrendadora, fundados en los artículos 1.556 y 1.945 del Código Civil; y, en el artículo 7 N°4 y N°6 de la Ley N°18.101, dando por íntegramente reproducidos los hechos señalados para lo principal, constitutivos de una terminación anticipada, ilegal y arbitraria del contrato.

Sostuvieron que la acción indemnizatoria encuentra fundamento expreso en la normativa especial de arrendamiento urbano, en cuanto contempla tanto la indemnización de perjuicios como la posibilidad de acumular dicha acción a la demanda de desahucio. Afirmaron que, como consecuencia de la forma en que se puso término al contrato, su representada habría sufrido daños materiales, lucro cesante y daño moral, cuya reparación resultaría exigible.

Invocaron el artículo 1.556 del Código Civil, en cuanto al contenido y procedencia de la indemnización, afirmando que sus pérdidas totales ascenderían a $39.800.000, desglosadas en $6.000.000 por concepto de daño emergente; $28.800.000 por concepto de lucro cesante; y, $5.000.000 por concepto de daño moral.

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

Código: RHXQBVXVNHH

A folio 9, el 6 de noviembre de 2025, consta la notificación de la demandada, de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

El 12 de noviembre de 2025 se llevó a efecto la **audiencia de contestación, conciliación y prueba**, en la que la parte demandante ratificó su demanda y ella fue contestada por la parte demandada, mediante minuta escrita previamente ingresada al sistema, tenida como parte integrante de la audiencia y proveída en los términos que constan en el acta respectiva, teniéndose por contestada la demanda y por interpuestas las demandas reconvencionales deducidas en lo principal y en los otrosíes, confiriéndose los traslados correspondientes. Atendido que la parte demandante solicitó la suspensión de la audiencia para efectos de contestar las demandas reconvencionales deducidas en su contra, el tribunal accedió a lo solicitado, suspendiendo la audiencia y fijando fecha para su continuación, quedando las partes notificadas en dicho acto para todos los efectos legales. El contenido de tales actos se expone en lo siguiente.

A folio 14, compareció **Estacionamientos Central Parking System Chile S.A.**, representada por el abogado don Felipe Valdés Gabrielli, y evacuó el traslado de la demanda principal y de su primer otrosí, solicitando el rechazo íntegro de ambas acciones, con costas.

Expuso, luego de reconocer la fecha, objeto, renta y plazo de vigencia del contrato, que durante la ejecución del mismo la arrendataria incurrió en diversos incumplimientos, consistentes, entre otros, en el no pago íntegro de las rentas pactadas, la no restitución del inmueble al término del plazo contractual; y, hechos imputables a sus dependientes, que derivaron en reclamos por parte de terceros y de la administración del edificio, incluyendo un incidente ocurrido en diciembre de 2024, relativo al uso indebido de un vehículo. Señaló que, a raíz de dichos hechos, la administración del edificio exigió el término del contrato.

Afirmó que, en este contexto, el 17 de febrero de 2025 comunicó a la arrendataria el término del contrato, señalándose como fecha de término efectivo el 28 de febrero de 2025, comunicación que, según expone, fue remitida tanto por correo electrónico como por carta certificada. Agregó que la arrendataria hizo abandono del espacio arrendado en la citada fecha.

Negó expresa y circunstanciadamente los hechos expuestos en la demanda, en particular, haber incurrido en incumplimientos contractuales, haber ejecutado actos ilegales o arbitrarios, el que la arrendataria haya cumplido cabalmente sus obligaciones, que se encontrara al día en el pago de las rentas, que se haya prohibido arbitrariamente el acceso de uno de sus socios al edificio, que existan bienes de la actora en el inmueble arrendado, que a su presentación

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

Código: RHXQBVXVNHH

opere otra empresa de lavado en los calzos materia del contrato y que se hayan producido los perjuicios reclamados.

En cuanto al derecho, sostuvo que el conflicto planteado corresponde a una discrepancia interpretativa respecto del término del contrato, el que corresponde a uno a plazo fijo, con duración expresamente pactada, no resultando procedente la aplicación de las normas sobre desahucio propias de los contratos indefinidos o celebrados mes a mes. Indicó que, vencido el plazo el 31 de diciembre de 2024, el contrato solo pudo entenderse prorrogado en los términos del artículo 1956 del Código Civil, por un plazo máximo de tres meses.

Argumentó que la comunicación del término del contrato constituye el ejercicio legítimo de un derecho y no un acto ilegal o arbitrario, y que la Ley N°18.101, en particular su artículo 3°, no resulta aplicable a contratos a plazo fijo como el de autos, citando jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema al efecto.

Respecto de la demanda de indemnización de perjuicios, arguyó que no concurren los requisitos de la responsabilidad civil contractual, por cuanto no existiría incumplimiento imputable a la demandada, ni culpa o dolo, ni relación de causalidad entre los hechos alegados y los daños reclamados. Afirmó que los perjuicios invocados no se encuentran debidamente determinados ni justificados y que, en todo caso, derivarían de conductas imputables a la propia arrendataria.

Concluyó solicitando que se tengan por contestadas las demandas deducidas en su contra y que ambas sean rechazadas en todas sus partes, con expresa condena en costas.

Al primer otrosí, dedujo **demanda reconvencional** de término de contrato de arrendamiento y restitución de inmueble por expiración del tiempo; y, en subsidio, por incumplimiento contractual, en contra de Medina y Aguirre Limitada, RUT N°77.491.291-6, representada legalmente por doña Denisse Andrea Aguirre Arratia, ambos con domicilio en Avenida Nueva Providencia N°1881, oficina 1809, comuna de Providencia.

Expuso, luego de reiterar las condiciones de fecha, objeto, plazo y renta del contrato, que el destino y uso del espacio se reguló estableciéndose como nombre de fantasía y/o marca comercial “ECO CLEAN CAR”, denominación que no podía ser cambiada ni modificada sin autorización previa y por escrito de la arrendadora, a lo que se habría atribuido carácter de esencial para la celebración del contrato. Hizo presente que en su cláusula quinta se pactó una estipulación de responsabilidad, en cuanto la arrendataria sería la única responsable de contar con medidas de seguridad, cuidado, protección y resguardo al interior del espacio, debiendo tomar los seguros correspondientes, especialmente seguros de responsabilidad civil adecuados, destinados a cubrir las actividades desarrolladas

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

Código: RHXQBVXVNHH

en el lugar, trabajadores, clientes e inmueble; y que, en caso de no tomarlos, respondería igualmente de todo daño o perjuicio causado a la demandante reconvencional, a la propietaria del estacionamiento, empleados o terceros.

En cuanto al fundamento de la acción reconvencional, indicó que se sustenta, en lo principal, en la expiración del tiempo estipulado; y, en subsidio, en incumplimientos graves de las obligaciones del contrato.

Respecto del término por llegada del plazo, expuso que el 17 de febrero de 2025 envió a la arrendataria una carta dando aviso de término y solicitando la restitución, a más tardar, el 28 de febrero de 2025. Sostuvo que, llegada dicha fecha, la demandada reconvencional no restituyó los espacios, situación que, según afirma, se mantendría hasta el día de su presentación, citando al efecto un pasaje de la demanda principal, en el que se habría indicado que, desde el aviso de término, la actora no habría retirado sus enseres, por estimar que el contrato sigue produciendo efectos. Añadió que el contrato tenía vigencia hasta el 31 de diciembre de 2024 y que, por aplicación del artículo 1956 del Código Civil, se habría prorrogado hasta el 31 de marzo de 2025; y, que antes de la llegada de dicho plazo, manifestó su voluntad de ponerle término mediante la referida carta.

En subsidio, fundó la acción en incumplimientos contractuales, relatando que, durante la relación contractual, recibió reclamos por parte del administrador del edificio, por los servicios prestados por la demandada reconvencional. Indicó que el 15 de diciembre de 2024 doña Giuliana Giovannini, residente del edificio, denunció que su vehículo fue sustraído desde el lugar por “Jeff Medina”, propietario de “ECO CLEAN CAR”, utilizándolo sin autorización desde las 20:20 horas hasta pasadas las 23:00 horas. Agregó que tales hechos llevaron a la empresa administradora del edificio (GREYSTAR), a solicitar la inhabilitación de la tarjeta de acceso de dicho trabajador, por corresponder, según se afirma, a una vulneración de seguridad y a una exposición de riesgos hacia residentes y vehículos del estacionamiento.

Sostuvo que la conducta descrita constituiría un incumplimiento contractual grave de la cláusula quinta del contrato, por cuanto la demandada reconvencional no estaría autorizada utilizar los vehículos entregados para lavado ni sacarlos del estacionamiento. Asimismo, afirmó que dicha conducta importaría infracción a la buena fe contractual, invocando el artículo 1.546 del Código Civil y citando doctrina en apoyo de la tesis de deberes de conducta en la ejecución contractual.

Añadió, además, como incumplimiento, la falta de pago de rentas, porque la demandada reconvencional adeudaría la renta correspondiente al mes de septiembre de 2024. Agregó que, en el evento de estimarse vigente el contrato con posterioridad al 28 de febrero de 2025, se configuraría un nuevo

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

Código: RHXQBVXVNHH

incumplimiento, por no pago de las rentas devengadas desde marzo de 2025 y hasta la fecha de su presentación.

En cuanto al derecho, invocó la fuerza obligatoria del contrato conforme al artículo 1.545 del Código Civil, citando jurisprudencia y doctrina sobre autonomía de la voluntad y tal fuerza obligatoria, e hizo presente la obligación de restitución del arrendatario, conforme al artículo 1.947 del Código Civil. Solicitó aplicar, además, las normas pertinentes de la Ley N°18.101.

Finalmente, pidió se acoja la demanda reconvencional y, en consecuencia, se declare el contrato terminado por llegada del plazo; que la arrendataria debió restituir en la fecha pactada, o en febrero de 2025; el incumplimiento de obligaciones contractuales y, por ello, el término del contrato; que se ordene la restitución de los espacios arrendados, en forma inmediata o dentro del plazo que se determine; que las rentas y demás prestaciones se devenguen hasta la real y efectiva entrega de los inmuebles; y, que se condene en costas.

Al segundo otrosí del escrito de demanda, en subsidio del primer otrosí y para el evento que no se acoja la demanda de término de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble arrendado deducida en lo principal, compareció la parte demandante y demandada reconvencional Estacionamientos Central Parking System Chile S.A., quien dedujo **demanda subsidiaria de desahucio** del contrato de autos en contra de Medina y Aguirre Limitada, representada legalmente por doña Denisse Andrea Aguirre Arratia, ya individualizados.

Por razones de economía procesal, dio por íntegramente reproducidos todos los fundamentos de hecho y de derecho desarrollados en lo principal y en el primer otrosí de su presentación. Señaló que, en subsidio de dichas peticiones, manifestaba de manera expresa su voluntad de no perseverar en el contrato de arrendamiento de 1 de julio de 2024 y de ponerle término mediante la figura del desahucio, conforme a lo dispuesto en los artículos 4 y siguientes de la Ley N°18.101, y en el artículo 1.976 del Código Civil.

Sostuvo que el desahucio constituye un acto jurídico unilateral por el cual una de las partes manifiesta anticipadamente su intención de poner término al contrato, sin requerir aceptación de la contraparte, siempre que no concurra otra causal de término del arrendamiento. Indicó que, conforme a la jurisprudencia que cita, el contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos se rige por la Ley N°18.101 y, supletoriamente, por el Código Civil, precisando que el hecho de que el artículo 3° de la ley especial regule el desahucio respecto de contratos pactados mes a mes o de duración indefinida no impide su procedencia en contratos de plazo fijo superior a un año.

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

Código: RHXQBVXVNHH

Agregó que, tratándose de contratos de arrendamiento por plazo fijo superior a un año, resulta aplicable el artículo 1.976 del Código Civil, relativo al arrendamiento de casas, almacenes y otros edificios, el cual exige que el desahucio se otorgue con la anticipación de un período entero de aquellos designados por la convención o la ley para el pago de la renta. Señaló que, en consecuencia, no existe impedimento legal para que el arrendador manifieste su voluntad de poner término anticipado al contrato, atendido que la normativa especial no regula exhaustivamente esta hipótesis.

Conforme a lo anterior, solicitó que, en subsidio, se declare el desahucio del contrato de arrendamiento y se ordene la restitución de los inmuebles, dentro del plazo de tres días contado desde que la sentencia definitiva cause ejecutoria, o en el plazo que el tribunal estime conforme a derecho y al mérito de los antecedentes, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública y con expresa condena en costas.

El 21 de noviembre de 2025, se continuó la audiencia, en la que se evacuaron los traslados conferidos y, de igual forma, se realizó el llamado a **conciliación**, que no prosperó, y se **recibió la causa a prueba**, fijándose los hechos pertinentes y sustanciales, controvertidos, sobre los que hubo de recaer.

A folio 23, **se citó** a las partes a oír sentencia.

Considerando:

I. En cuanto a las tachas:

Primero: Que, en la audiencia de prueba testimonial de la parte demandada principal y demandante reconvencional, celebrada el 28 de noviembre de 2025, folio 21, la parte demandante formuló tacha en contra del testigo presentado don Nelson Víctor Rivera Verdugo, cédula de identidad N°12.259.212-K, invocando las causales previstas en el artículo 358 N°4 y N°6 del Código de Procedimiento Civil. Fundó la tacha del numeral 4° en que el testigo declaró prestar servicios bajo vínculo de subordinación y dependencia de la demandada principal, y la tacha del numeral 6° en los mismos fundamentos, agregando que el testigo tendría un interés directo en el resultado del juicio, por desempeñarse como su gerente de operaciones.

Segundo: Que, en la misma audiencia, la parte demandante formuló tacha en contra del testigo presentado don Guillermo Antonio Vega Vega, cédula de identidad N°15.027.043-K, invocando las causales previstas en el artículo 358 N°4, N°5 y N°6 del Código de Procedimiento Civil. Fundó la tacha del numeral 4° en que el testigo declaró ser trabajador bajo subordinación y dependencia de la demandada principal, desde el año 2015; la del numeral 5°, en su calidad de trabajador dependiente de la empresa; y, la del numeral 6°, en los mismos

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

Código: RHXQBVXVNHH

fundamentos antes expuestos, agregando que tendría un interés directo en el resultado del juicio y que su declaración podría haber sido solicitada bajo presión, afectando su imparcialidad.

Tercero: Que, conferido traslado respecto de ambas tachas, la parte demandada principal y demandante reconvencional solicitó su rechazo íntegro, señalando que, conforme al artículo 8 de la Ley N°18.101, la prueba en los juicios de arrendamiento se aprecia de acuerdo con las reglas de la sana crítica, resultando improcedente la aplicación de las normas de prueba legal o tasada; y, en consecuencia, de las inhabilidades previstas en el artículo 358 del Código de Procedimiento Civil. Agregó que las causales invocadas no concurren en la especie y que, en todo caso, el Tribunal Constitucional, en sentencia dictada en la causa Rol N°14.326, de junio de 2024, sostuvo que dichas inhabilidades vulneran derechos fundamentales. Asimismo, indicó, que el interés directo exigido por el numeral 6° del artículo 358 del citado Código debe ser de carácter económico, circunstancia que no se configura respecto de ninguno de los testigos.

Cuarto: Que, las tachas deducidas en contra de los testigos don Nelson Víctor Rivera Verdugo y don Guillermo Antonio Vega Vega no pueden prosperar, por cuanto el presente procedimiento se rige por las normas especiales de la Ley N°18.101, cuyo artículo Octavo dispone que la prueba debe ser apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, resultando improcedente la aplicación de un sistema de prueba legal o tasada. En consecuencia, las circunstancias alegadas por la parte demandante no operan como causales de exclusión del testimonio, sino que deberán ser ponderadas al momento de valorar la prueba rendida, razón por la cual las tachas deducidas serán rechazadas por improcedentes.

II. En cuanto al fondo:

Quinto: Que, comparecieron don Manuel Ricardo Amoyao Gáez y don Ricardo Alberto Zúñiga Pereda, en representación de Medina y Aguirre Limitada, quienes deducen demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de Estacionamientos Central Parking System Chile S.A., solicitando se declare la existencia y validez del contrato celebrado el 1 de julio de 2024, la ilegalidad y arbitrariedad del aviso de término comunicado el 17 de febrero de 2025, desahuciado el contrato y se ordene la restitución de la garantía ascendente a 20 Unidades de Fomento. Fundan su acción en que el contrato, originalmente pactado hasta el 31 de diciembre de 2024, se habría renovado tácitamente al continuar su ejecución con conocimiento de la demandada, estimando que el término comunicado no se ajustó a la normativa aplicable. En un primer otrosí, y para el evento de acogerse la acción principal, deducen demanda de

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

Código: RHXQBVXVNHH

indemnización de perjuicios por daño emergente, lucro cesante y daño moral, por un monto total de $39.800.000, fundada en los artículos 1.556 y 1.945 del Código Civil, y en el artículo 7 N°4 y N°6 de la Ley N°18.101, conforme a los antecedentes expuestos en lo expositivo de este fallo.

Sexto: Que, en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, comparece Estacionamientos Central Parking System Chile S.A., representada por don Felipe Valdés Gabrielli, y solicita el rechazo íntegro de la demanda principal y de la demanda de indemnización de perjuicios, deducida en el primer otrosí, con costas.

Señala que entre las partes existió un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2024, respecto de dos calzos de estacionamiento ubicados en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, pactado a plazo fijo hasta el 31 de diciembre de 2024, cuya renta correspondía al mayor valor entre una suma fija mensual y un porcentaje de las ventas. Afirma que durante la vigencia del contrato la arrendataria incurrió en diversos incumplimientos, consistentes en el no pago íntegro de las rentas, la no restitución del inmueble y hechos imputables a sus dependientes que motivaron reclamos de terceros y de la administración del edificio, lo que llevó a exigir el término del contrato. Expone que, en dicho contexto, el 17 de febrero de 2025 comunicó el término del arrendamiento, fijando como fecha efectiva el 28 de febrero del mismo año, negando haber incurrido en actos ilegales o arbitrarios y sosteniendo que el conflicto corresponde a una discrepancia interpretativa sobre un contrato a plazo fijo, el cual solo pudo entenderse prorrogado conforme al artículo 1.956 del Código Civil. Rechaza la procedencia de la indemnización de perjuicios por no concurrir los presupuestos de la responsabilidad civil contractual.

En primer otrosí deduce demanda reconvencional de término de contrato de arrendamiento y restitución de inmueble por expiración del tiempo y, en subsidio, por incumplimiento contractual, fundada en la llegada del plazo contractual y en incumplimientos graves de las obligaciones pactadas, solicitando se declare terminado el contrato, se ordene la restitución de los espacios arrendados y se condene al pago de las rentas y demás prestaciones devengadas hasta la entrega efectiva.

En segundo otrosí, en subsidio de la demanda reconvencional, deduce demanda de desahucio del contrato de arrendamiento, manifestando su voluntad de no perseverar en él, solicitando se declare el mismo, y se ordene la restitución de los inmuebles.

Séptimo: Que, en la continuación de la audiencia de contestación, conciliación y prueba, se tuvo presente el traslado evacuado por la parte

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

Código: RHXQBVXVNHH

demandante principal y demandada reconvencional, solicitando el rechazo íntegro de las demandas reconvencionales.

Expone, en síntesis, que entre las partes existió un contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 2024, respecto de dos calzos de estacionamiento ubicados en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, cuyo plazo se extendía hasta el 31 de diciembre de 2024, agregando que, vencido dicho término, continuó prestando servicios y pagando la renta con conocimiento y autorización de la contraria, lo que, a su juicio, importó una renovación del contrato conforme al artículo 1.956 del Código Civil.

Señala que la comunicación de término efectuada con fecha 17 de febrero de 2025 se realizó una vez renovado el contrato y otorgando un plazo insuficiente para la restitución del inmueble, estimando que ello configura un término contrario a derecho. Niega haber incurrido en incumplimientos contractuales, afirma haber pagado íntegramente las rentas hasta el mes de febrero de 2025 y sostiene que las restricciones de acceso al inmueble impuestas a sus dependientes afectaron el goce de la cosa arrendada. Agrega que no se configuraron los hechos imputados a uno de sus trabajadores como incumplimiento grave; y, que, en todo caso, no existiría obligación de pago de rentas posteriores al término comunicado, atendida la contratación de una nueva empresa por la contraparte. En derecho, funda su oposición en la naturaleza bilateral y de tracto sucesivo del contrato de arrendamiento, en la aplicación del artículo 1.956 del Código Civil y en la procedencia del desahucio conforme al artículo 3 de la Ley N°18.101, solicitando el rechazo de las demandas reconvencionales, con costas.

Octavo: Que, en la audiencia referida en el motivo precedente, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes: 1. Efectividad de la existencia del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Estipulaciones, cumplimiento por ambas partes y aviso del término del mismo; 2. Existencia de daños y perjuicios sufridos por la parte demandante. En la afirmativa, monto y naturaleza de los mismos; y, 3. Existencia de un vínculo de causalidad entre los incumplimientos aludidos y los daños acontecidos a la parte demandante principal.

Noveno: Que, la parte demandante principal, rindió la siguiente prueba documental, no objetada de contrario:

1. Copia simple de contrato de arrendamiento de 1 de julio de 2024.

2. Certificado de vigencia y poderes de Medina y Aguirre Limitada, respecto de su representante legal doña Denisse Andrea Aguirre Arratia.

3. Carta de terminación de contrato de arrendamiento de 17 de febrero de 2025.

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

Código: RHXQBVXVNHH

4. Comprobante de depósito de 17 de febrero de 2025, por $549.525.

5. Factura N°131084, de 6 de diciembre de 2024, por $459.736.

6. Factura N°131085, de 6 de diciembre de 2024.

7. Fotografías de los estacionamientos arrendados por la demandada.

8. Factura N°131642, de 6 de enero de 2025, por $431.345.

9. Correo electrónico de 25 de febrero de 2025, relativo al término del contrato de arrendamiento.

10. Correo electrónico de 5 de febrero de 2025, relativo a negativa de ingreso a las instalaciones del edificio.

11. Correo electrónico de 2 de enero de 2025, relativo a negativa de ingreso a las instalaciones del edificio.

12. Correo electrónico de 2 de enero de 2025, relativo a consulta sobre pago de renta o renovación del contrato de arrendamiento.

13. Copia simple de vale vista de 28 de junio de 2024, mediante el cual la representante legal de Medina y Aguirre Limitada efectúa pago a la demandada.

14. Carpeta tributaria de Medina y Aguirre Limitada.

15. Comprobante de transferencia de pago de 5 de septiembre de 2024, por $539.741, hacia cuenta de destino de la demandada, Banco Santander N°67520050.

Décimo: Que, por su parte, la demandada principal y demandante reconvencional rindió la siguiente prueba:

Documental, no objetada de contrario:

1. Copia de contrato de arrendamiento celebrado entre Estacionamientos Central Parking System Chile S.A. y Medina y Aguirre Limitada.

2. Copia de cadena de correos electrónicos de 24 de diciembre de 2024, relativa al incidente ocurrido el 15 de diciembre de 2024.

3. Copia de correo electrónico de 16 de diciembre de 2024, enviado por don Héctor Padró, relativo al incidente ocurrido el 15 de diciembre de 2024.

4. Copia de cadena de correos electrónicos de 16 de diciembre de 2024, intercambiados entre don Héctor Padró y don Enrique Poblete, relativa al incidente ocurrido el 15 de diciembre de 2024.

5. Copia de carta de 17 de febrero de 2025, que comunica término del contrato de arrendamiento.

6. Copia de comprobante de envío por carta certificada de 17 de febrero de 2025, remitida a Medina y Aguirre Limitada, con domicilio en Avenida Nueva Providencia N°1881, oficina 1809, comuna de Providencia.

Testimonial, con tachas resueltas en los considerandos primero a cuarto del presente fallo:

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

Código: RHXQBVXVNHH

Que, el 28 de noviembre de 2025, folio 21, la parte demandada principal y demandante reconvencional rindió prueba testimonial, consistente en las declaraciones de don Nelson Víctor Rivera Verdugo y don Guillermo Antonio Vega Vega, ambos mayores de edad y legalmente juramentados, quienes depusieron, resumidamente, lo indicado a continuación.

El primero expuso que entre las partes existió un contrato de arrendamiento, celebrado en julio de 2024, respecto de dos calzos de estacionamientos ubicados en el edificio situado en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, destinados al funcionamiento de un servicio de lavado de vehículos; que durante su ejecución se produjo un hecho grave, el 16 de diciembre de 2024, consistente en la salida no autorizada de un vehículo perteneciente a una residente del edificio, por parte de un trabajador del arrendatario, situación que motivó reclamos de la afectada y de la administración del edificio; que a raíz de ello, el mandante de la demandada, la empresa administradora del inmueble, solicitó evaluar la continuidad del contrato y requirió el término del mismo, derivando en la notificación de término por carta certificada, durante el mes de febrero de 2025; y que el arrendatario se retiró de los espacios a fines de dicho mes, relacionando el término del vínculo contractual con razones de seguridad derivadas del referido incidente.

El segundo, señaló desempeñarse como gerente zonal de la demandada, teniendo a su cargo el estacionamiento ubicado en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, dando cuenta de la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, cuya duración se extendía hasta el mes de diciembre de 2024, respecto de espacios destinados al funcionamiento de un servicio de lavado de vehículos; que el 16 de diciembre de 2024 ocurrió un hecho grave, consistente en que el jefe de la sucursal de la empresa arrendataria retiró sin autorización el vehículo de una clienta del estacionamiento, situación que generó un conflicto relevante, incluyendo la denuncia de la afectada y reclamos ante la administración del edificio; que, a raíz de ello, el mandante de la demandada, propietario del inmueble, exigió su término, lo que motivó que se diera aviso de término a la arrendataria, luego de diversas gestiones destinadas a mantener el vínculo contractual; que el término fue comunicado mediante carta certificada y contacto telefónico; y, que no tiene conocimiento cierto respecto de la restitución efectiva de los espacios arrendados, señalando únicamente que el edificio efectuó, posteriormente, intervenciones en dichos lugares.

Undécimo: Que, conforme al mérito de los antecedentes, el análisis del presente juicio exige, en primer término, determinar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, sus estipulaciones

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

Código: RHXQBVXVNHH

relevantes y el régimen aplicable a su extinción, particularmente en lo relativo a su duración y forma de término, por cuanto de dicha calificación dependerá establecer la corrección o improcedencia de la comunicación de término efectuada el 17 de febrero de 2025, y los efectos jurídicos que de ella se derivan, resultando solo a partir de esa determinación la posibilidad de resolver la procedencia de las acciones de desahucio, término y restitución deducidas, tanto en la demanda principal como en las reconvencionales, quedando el examen de las pretensiones indemnizatorias formuladas en el primer otrosí, por su carácter accesorio, necesariamente subordinadas a la forma en que se establezca la conclusión del vínculo contractual.

Duodécimo: Que, de la prueba documental rendida por ambas partes, en particular de la copia del contrato de arrendamiento celebrado de 1 de julio de 2024 entre las partes, no objetada de contrario, se tiene por acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento respecto de un espacio destinado al funcionamiento de dos calzos para lavado de vehículos, ubicados en los estacionamientos emplazados en calle Asturias N°77, comuna de Las Condes, así como la identidad de las partes contratantes, el destino del bien arrendado, las obligaciones principales asumidas por cada una de ellas; y, especialmente, que dicho contrato fue pactado a plazo fijo, con una duración expresamente convenida de seis meses, comprendida entre el 1 de julio de 2024 y el 31 de diciembre de 2024.

Décimo tercero: Que, del mérito de lo expuesto por las partes, aparece como un hecho no controvertido que, vencido el plazo originalmente pactado al 31 de diciembre de 2024, el contrato de arrendamiento continuó ejecutándose con posterioridad, configurándose en tal contexto la hipótesis prevista en el artículo 1.956 del Código Civil, esto es, la prórroga legal o tácita reconducción, en cuya virtud el contrato se entiende renovado por el plazo legal de tres meses, manteniendo su carácter de contrato a plazo determinado, el que, de no mediar otra circunstancia, debía expirar naturalmente en el mes de marzo de 2025.

Décimo cuarto: Que, conforme a la naturaleza del contrato prorrogado por tácita reconducción, su término debía producirse por la sola expiración del plazo legal antes referido, sin necesidad de desahucio, por cuanto no se trataba de un arrendamiento de duración indefinida ni sujeto a las reglas del arrendamiento mes a mes, de modo que, sin perjuicio de la facultad de la arrendadora para manifestar su voluntad de poner término al vínculo por las vías que franquea el ordenamiento, la comunicación de fecha 17 de febrero de 2025, mediante la cual manifestó dicha intención y fijó como fecha de restitución el día 28 del mismo mes, no resultaba

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

Código: RHXQBVXVNHH

jurídicamente idónea para producir por sí sola el efecto de un desahucio, por no haberse verificado en la forma y con las exigencias legales.

No obstante lo anterior, se desprende de los propios antecedentes aportados por las partes que, con posterioridad a dicha comunicación, la demandante dejó de utilizar el espacio objeto del arrendamiento, circunstancia que ella misma reconoce, al fundar la supuesta subsistencia del vínculo contractual, exclusivamente, en la permanencia de enseres en el lugar.

Décimo quinto: Que, en dicho contexto, la alegación relativa a la subsistencia del contrato con posterioridad al 28 de febrero de 2025, fundada únicamente en la eventual permanencia de enseres en el espacio arrendado, no fue acreditada en el proceso, por cuanto del mérito de la prueba rendida en autos aparece como un hecho concordante que la arrendataria cesó en el uso y explotación del espacio dado en arriendo con ocasión de la comunicación de término, de modo que no puede sostenerse la vigencia del vínculo contractual más allá de dicha fecha, ni estimarse subsistente un contrato susceptible de ser desahuciado, sin perjuicio de que dicho cese, ejecutado a partir de la comunicación de término de fecha 17 de febrero de 2025, permite tener por aceptada, en los hechos, la terminación anticipada propuesta por la arrendadora, configurándose así un término del contrato por mutuo acuerdo de las partes, circunstancia que resulta concordante con la conducta desplegada por ambas y que será considerada para determinar la forma en que concluyó el vínculo contractual, razón por la cual la acción principal de desahucio no puede prosperar, debiendo rechazarse asimismo la acción de indemnización de perjuicios deducida en el primer otrosí, por encontrarse su procedencia expresamente condicionada al acogimiento de aquella.

Décimo sexto: Que, en cuanto a la restitución de la suma entregada a título de garantía, consta de la prueba documental rendida que la parte demandante enteró en favor de la demandada un monto equivalente a 20 Unidades de Fomento, el cual, conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento, debía ser devuelto en caso de no hacerse efectiva dicha garantía, sin que se haya acreditado en autos su imputación a rentas, daños u otras obligaciones a cargo de la arrendataria, ni la existencia de una estipulación contractual que autorice su retención automática.

Atendido, además, que el término del contrato no ha sido declarado por incumplimiento imputable a la demandante, sino por mutuo acuerdo de las partes, conforme lo indicado en el motivo precedente, resulta procedente acoger la restitución del referido monto, en los términos que se indicarán en lo resolutivo.

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

Código: RHXQBVXVNHH

Décimo séptimo: Que, las acciones reconvencionales deducidas por la demandada principal, de término de contrato y restitución por expiración del tiempo y, en subsidio, por incumplimiento contractual, no pueden prosperar, desde que, conforme a lo razonado en los considerandos precedentes, no concurre en autos un contrato vigente susceptible de ser terminado en los términos pretendidos por la demandante reconvencional, atendido que la ejecución del arrendamiento cesó con ocasión de la comunicación de término de fecha 17 de febrero de 2025, sin haberse acreditado la subsistencia del vínculo con posterioridad al 28 de febrero del mismo año, de acuerdo con lo razonado respecto del término del contrato por mutuo acuerdo. A mayor abundamiento, la propia carta de término acompañada, al fijar un término efectivo al 28 de febrero de 2025, no se condice con el sustento principal de la reconvención por expiración del tiempo ni con la causal subsidiaria de incumplimiento en los términos alegados, evidenciándose una falta de congruencia entre la causal invocada y el modo de término efectivamente comunicado.

Décimo octavo: Que, asimismo, no se acreditó en autos la subsistencia de una ocupación actual que haga procedente disponer la restitución en los términos pretendidos por la demandante reconvencional, quedando las prestaciones accesorias solicitadas subordinadas a la vigencia del vínculo contractual o al acogimiento de las acciones reconvencionales principales, lo que no ocurre en la especie, debiendo rechazarse por iguales fundamentos, la acción reconvencional subsidiaria de desahucio, al no existir un contrato vigente susceptible de ser desahuciado ni resultar jurídicamente idónea la comunicación de término de 17 de febrero de 2025 para producir tal efecto.

Décimo noveno: Que, en síntesis, teniendo especialmente presente que el contrato de autos fue pactado a plazo fijo hasta el 31 de diciembre de 2024; que su ejecución posterior configuró la prórroga legal prevista en el artículo 1.956 del Código Civil, manteniendo su naturaleza de contrato a plazo determinado; que la comunicación de 17 de febrero de 2025 no resultó jurídicamente idónea para producir el efecto de un desahucio conforme a las exigencias legales; y, que, conforme a la prueba rendida, no se acreditó la subsistencia del vínculo con posterioridad al 28 de febrero de 2025, sin perjuicio de estimarse que dicha comunicación fue aceptada en los hechos por la demandante al cesar en el uso y explotación del espacio arrendado, configurándose un término anticipado por mutuo acuerdo tácito de las partes, corresponde rechazar tanto la acción principal de desahucio como las pretensiones accesorias condicionadas a su acogimiento, así como las acciones reconvencionales deducidas, en los términos que se expresarán en lo resolutivo.

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

Código: RHXQBVXVNHH

Vigésimo: Que, finalmente, el resto de las alegaciones formuladas por las partes y la prueba rendida en autos, aunque no expresamente citadas en los considerandos precedentes, debidamente analizadas y ponderadas por este tribunal conforme a las reglas de la sana crítica, no resultan aptas para alterar ni desvirtuar las conclusiones a las que se ha arribado en esta sentencia.

Vigésimo primero: Que, por no haber sido completamente vencida la demandada y por estimar este tribunal que las partes han litigado con motivo plausible, cada parte soportará el pago de las costas, sin perjuicio de lo que se indicará en lo resolutivo respecto de las tachas.

Por estas consideraciones, normas legales citadas; y, visto, además, lo dispuesto en los artículos 1.698, 1.915, 1.938, 1.942, 1.945, 1.948 y 1.977 del Código Civil; artículos 1, 6, 7, 8, 10 y 21 de la Ley N°18.101; y artículos 144, 160, 170 y 254 del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I. En cuanto a las tachas:

Que **se rechazan** las tachas deducidas por la parte demandante principal y demandada reconvencional en contra de los testigos don Nelson Víctor Rivera Verdugo y don Guillermo Antonio Vega Vega, por improcedentes, con costas.

II. En cuanto al fondo:

i. Respecto de la demanda principal y de la demanda de indemnización de perjuicios:

1. Que **se rechaza** la demanda principal de desahucio de contrato de arrendamiento interpuesta por Medina y Aguirre Limitada en contra de Estacionamientos Central Parking System Chile S.A., por haber terminado el contrato por mutuo acuerdo de las partes.

2. Que **se rechaza** la demanda de indemnización de perjuicios deducida en el primer otrosí de la demanda.

3. Que **se acoge** la petición de restitución de la garantía ascendente a 20 Unidades de Fomento, debiendo Estacionamientos Central Parking System Chile S.A. restituir a Medina y Aguirre Limitada el referido monto, una vez ejecutoriada la presente resolución.

4. Que cada parte pagará sus costas.

ii. Respecto de las demandas reconvencionales:

1. Que, **se rechaza** la demanda reconvencional de término de contrato de arrendamiento y restitución de inmueble por expiración del tiempo; y, en subsidio, por incumplimiento contractual, deducida por Estacionamientos Central Parking System Chile S.A. en contra de Medina y Aguirre Limitada.

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

Código: RHXQBVXVNHH

2. Que, **se rechaza** la demanda reconvencional subsidiaria de desahucio del contrato de arrendamiento, deducida por Estacionamientos Central Parking System Chile S.A. en contra de Medina y Aguirre Limitada.

3. Que, cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol C-13614-2025.-

Pronunciada por don Nicolás Martínez Basso, juez (S) del Séptimo Juzgado Civil de Santiago.

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

Nicolás Andrés Martínez Basso
Juez
PJUD
Diecinueve de febrero de dos mil veintiséis
15:56 UTC-3

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

Código: RHXQBVXVNHH