NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 30º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-19229-2018
CARATULADO : Inmobiliaria Silos de Niebla SpA/CASANOVA

Santiago, tres de Abril de dos mil diecinueve

Vistos:

Con fecha 26 de junio de 2018, comparece don Francisco Javier Fernández González, abogado, en representación convencional de **Inmobiliaria Silos de Niebla SpA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario número 76.140.168-8, ambos domiciliados para estos efectos en Av. Apoquindo 3910, piso 6, comuna de Las Condes, quien interpone demanda civil de acuerdo al procedimiento especial establecido en la Ley N° 18.101 en contra de **Mariajosé Anastassia Casanova De La Jara**, abogada, domiciliada en Ruta T-350 número 2.165, casa número 26 del Condominio El Bayo III Etapa, comuna de Valdivia.

Señala que Inmobiliaria Silos de Niebla SpA es dueña de la vivienda número 26 del Condominio El Bayo, Etapa III, ubicado en la Ruta T-350 número 2.165, de la comuna de Valdivia, cuyo rol de avalúo fiscal es el número 3207-44.

Expresa que por instrumento privado de fecha 11 de octubre de 2017, su representada celebró con doña Mariajosé Anastassia Casanova De La Jara un contrato de arrendamiento a plazo fijo respecto de dicha propiedad. El contrato tenía una duración de cuatro meses -sin posibilidad de renovación- desde la fecha de su celebración, por lo que termino el día 11 de febrero de 2018.

Agrega que la renta mensual se acordó en la suma de 55 Unidades de Fomento, la que debía ser pagada en su equivalente en pesos chilenos al día del pago dentro de los diez primeros días hábiles de cada mes. Asimismo, se acordó que, en caso de atraso en el pago

YHEJWXSXH

de la renta, la arrendataria debería pagar, además de la renta correspondiente, una multa de 1 UF por cada día de atraso.

Finalmente, indica que las partes acordaron en la cláusula sexta del contrato que, en el evento que la arrendataria no restituyere la propiedad en la fecha de término del arrendamiento, continuaría obligada a pagar la suma correspondiente a la renta convenida recargada en un 50% por concepto de multa.

Sostiene que la demandada ha incumplido gravemente las obligaciones que nacen del contrato de arrendamiento celebrado con su representada, pues encontrándose vencido el plazo de vigencia del contrato -y, por ende, terminado- no ha hecho restitución de la propiedad a su representada.

Junto a lo anterior, expone que la demandada se encuentra en mora de pagar la renta mensual, adeudando las sumas correspondientes a los periodos que van desde el 11 de febrero de 2018 hasta la presente fecha, lo que contraviene lo expresamente estipulado en la ley y en el contrato, toda vez que, aun cuando el contrato terminó el 11 de febrero de 2018, la arrendataria continua obligada a pagar la suma correspondiente a la renta convenida hasta la fecha en que efectúe la restitución del inmueble.

Afirma que la demandada, al encontrarse en mora de restituir la propiedad y de pagar la renta, se encuentra obligada también al pago de las siguientes multas:

- Un recargo de 50% en el monto de la renta mensual devengada desde la fecha de término del contrato, es decir, desde el 11 de febrero de 2018, según se acordó en la cláusula sexta del contrato.
- Multa de 1 Unidad de Fomento por cada día de atraso en el pago de la renta, la que se empieza a contar desde el día 12 de febrero de 2018, que se pactó en la cláusula cuarta del contrato.

Añade que si considera solamente la deuda devengada hasta la fecha de presentación de esta demanda, incluyendo rentas y multas pactadas en el contrato, lo adeudando actualmente a su representada

YHEJWXSXH

asciende a la suma de 518,5 Unidades de Fomento, equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a $14.076.196 según la tabla que inserta.

Recalca que, como la arrendataria no ha hecho devolución material del inmueble que le fue dado en arriendo, para efecto del cobro de las rentas y multas adeudadas, se debe considerar que éstas se siguen devengando hasta la total y efectiva restitución material del inmueble.

En cuanto al derecho funda su demanda en los artículos 1915, 1942, 1950 y 1947 del Código Civil, y artículo 6° de la Ley N°18.101.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda en juicio de arrendamiento en contra de Mariajosé Anastassia Casanova De La Jara, ya individualizada, acogerla a tramitación y en definitiva:

i) Se declare que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó el 11 de febrero de 2018 por vencimiento del plazo establecido para su vigencia;

ii) Se requiera a la demandada la restitución inmediata -o en el plazo que el Tribunal determine- del inmueble arrendado, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública de ser necesario.

iii) Se declare que la demandada se encuentra en mora de cumplir su obligación de restituir la propiedad arrendada desde el día 12 de febrero de 2018, por lo que desde esa fecha se encuentra obligada a pagar, a título de multa, un recargo de 50% por sobre la renta pactada.

iv) Se declare que la demandada se encuentra en mora, desde el día 12 de febrero de 2018, de cumplir su obligación de pagar la suma correspondiente a la renta convenida hasta la efectiva restitución de la propiedad arrendada, por lo que desde esa fecha se ha hecho

YHEJWXSXH

efectiva en su contra una multa de 1 Unidad de Fomento por día de atraso.

v) Se condene a la demandada a pagar la suma 518,5 Unidades de Fomento, equivalentes a la fecha de presentación de la demanda a $14.076.196, o la que el Tribunal considere, por concepto de rentas y multas adeudadas hasta la fecha de presentación de esta demanda, es decir, el 26 de junio de 2018; más las rentas y multas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta la fecha en que se restituya la propiedad arrendada a su representada.

vi) Que se condene expresamente en costas a la demandada.

Con fecha 30 de noviembre de 2018, se llevó a efecto la audiencia de estilo con la asistencia de ambas partes.

La parte demandada contestó la demanda mediante escrito de fecha 29 de noviembre de 2018, solicitando el rechazo de ésta.

Señala que el 12 de abril de 2017 su representada suscribió con la demandante un contrato de promesa de venta del inmueble consistente en la vivienda N° 26, del Condominio El Bayo III Etapa, ubicado en El Bayo Comuna de Valdivia. Se contempló, además, el uso y goce exclusivo del estacionamiento y del terreno en cuyo interior se encuentra emplazada la casa.

Afirma que el precio por el contrato prometido fue de 7574 Unidades de Fomento.

Agrega que, al momento de suscribir el contrato, se pagó la cantidad de 681,76 Unidades de Fomento, y antes ya se había pagado la cantidad de 75,74 Unidades de Fomento. Es decir, a la fecha de la suscripción se habían pagado 756,66 Unidades de Fomento, lo que equivale a $20.845.332.-

YHEJWXSXH

Indica que la demandante promocionó ampliamente el proyecto construido y vendido por ella, señalando “La calidad constructiva de Condominio El Bayo, se ve reflejada en el Sistema Eco Buldog, que incorpora techumbres y paredes de paneles Estructural Insultad (SIP) para lograr mayor aislación térmica y acústica".

Añade que las casas se promocionaban con “Detalles y Terminaciones Superiores”.

Fue por estas características que su representada suscribió el contrato de promesa.

Sostiene que ocurrió que debido a la imposibilidad de suscribir el contrato definitivo de venta, en octubre de 2017, la demandante hizo que su representada suscribiera un contrato de arrendamiento respecto del mismo inmueble, destinando una parte de la renta mensual al pago del arriendo y otra al precio del contrato prometido. Así, se convino una renta de 55 unidades de fomento, de las cuales el 55% se imputaría al precio de venta (a ello se refiere la cláusula 13 del contrato).

Manifiesta que por ello es que su representada ocupó el inmueble a contar de la señalada fecha.

Expresa que, si bien este contrato contemplaba una duración hasta el 11 de febrero de 2018, en atención a que no se pudo suscribir el contrato de venta debido a problemas con la personería de la demandante, doña Mariajosé Casanova continuó con la ocupación, con pleno conocimiento y consentimiento de la empresa demandante, con el objeto de que procediera a suscribir el contrato de venta apenas se pudiera. Esto elimina cualquier tipo de mora o incumplimiento y el fundamento de la demanda del actor.

Relata que en el mes de abril de 2018 su representada advirtió que el inmueble presentaba un pronunciado desnivel en el segundo piso. Ante esta situación, y encontrándose en ese momento la escritura definitiva lista para ser suscrita (como se ha dicho, si antes no se había suscrito fue por el hecho de la inmobiliaria), procedió a

YHEJWXSXH

comunicarse con la querellada para que analizara y solucionara el problema.

Señala que la demandante, a través de sus agentes, revisó el inmueble y aseguró que no se trataba de un problema estructural, sino que apenas de un detalle, restándole toda importancia.

Con el objeto de verificar esta información, doña Mariajosé Casanova contrató a un ingeniero civil con el objeto de que inspeccionara la casa habitación y emitiera un informe técnico.

Para tales efectos, continúa, se constituyó en el inmueble la profesional Millaray Andrea Oyarzún, Ingeniero Constructor de la Universidad Austral de Chile y perito judicial. Para sorpresa de su representada el mencionado informe concluye que:

"a) Existe un evidente hundimiento en la planta del segundo piso que no declara por sí misma la inhabitabilidad de la casa habitación, pero si produce desequilibro e inestabilidad del usurario. Por otra parte, al no existir memoria de cálculo no es posible asegurar un hundimiento máximo a lo largo del tiempo. Como medida reparatoria, se sugiere intervenir el envigado con viga de refuerzo de acero que logre cubrir la luz y así mismo repare la diferencia que hoy existe. Con esta solución se evita que por tomar una decisión de menor inversión, el problema vuelva a surgir.

b) Si bien la edificación hoy no presenta una falla estructural que obligue a la empresa a responder tal como lo indica la Ley 20.016 sobre las garantías de casa, si presenta una falla o defecto de los elementos constructivos por lo cual se obliga a la empresa constructora a responder por las imperfecciones de la casa habitación. Segunda indicación respecto de las responsabilidades establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en especial responsabilidad por fallas o defectos de la construcción.

Por lo demás al no tener acceso al cálculo estructural de la edificación no hay certeza de que el hundimiento pueda ir en aumento en los próximos años y con el mismo, traer problemas en la tabiquería y cierre de puertas por la deformación del suelo por ejemplo.

YHEJWXSXH

c) Según las recomendaciones que entrega la Cámara Chilena de Construcción en su Manual de Tolerancia versión 2018 la unidad de losas de hormigón y en particular, según lo indicado en la tabla de planeidad de hormigón en superficies de piso la diferencia que se midió en terreno no estaría dentro de los parámetros que califican una buena construcción. Si bien el hormigón utilizado en la edificación revisada no está dentro de las graduaciones de la tabla, podemos ver que la lógica de esta muestra un aumento de la diferencia en la superficie según la longitud revisada.

Figura 8: Tabla de Tolerancia Superficial de la losa (como piso) según clasificación. Capítulo 3.

Manual de Tolerancia para edificaciones. Cámara Chilena de la Construcción.

Recomendación final

En base a la visita a terreno, a la inspección técnica y a la experiencia del profesional; se sugiere seguir las recomendaciones descritas en el punto 5, para evitar así un mayor deterioro de la propiedad y cualquier daño estructural que pueda ocasionar el problema identificado en la planta del segundo piso.

Luego de la mejora estructural, reparar terminaciones de muros, de modo que se rectifiquen las molduras.

Como profesional del área recomiendo no comprar la edificación en cuestión ya que la empresa no hace uso de las recomendaciones que ofrece la asociación gremial Cámara Chilena de la Construcción, las cuales son las utilizadas por empresa de gran despliegue nacional las cuales además ofrecen garantías para que el usuario se sienta en estado de confort en la que finalmente va a ser su vivienda."

Asegura que como se aprecia, el referido informe es categórico. Fue por ello que doña Mariajosé Casanueva de la Jara exigió a la demandante que solucionara el problema, pero ella no quiso atender razones, y se negó a asumir cualquier tipo de responsabilidad.

Señala que resulta esclarecedora la comunicación enviada a su representada por la demandante, por la que indica: *"... manifestamos*

YHEJWXSXH

a usted nuestro malestar por la decisión que ha tomado, más aun cuando los argumentos en los que dice fundamentarla carecen de toda concordancia con la realidad..." "... nos llama profundamente la atención su relato respecto a los supuestos problemas que presenta la vivienda, los que cataloga de "defectos constructivos graves" que afectarían "la habitabilidad de la vivienda y la calidad de vida" de su familia. Nos consta que la propiedad no presenta fallas de tal magnitud y, mucho menos aún, un defecto constructivo grave".

Agrega que en la carta se exige la devolución de la vivienda, el pago de rentas de arrendamiento y multas. Además, se reservan el derecho de ejercer acciones legales. Fue por ello, ante el evidente incumplimiento de la inmobiliaria, que doña Mariajosé Casanova de la Jara restituyó el inmueble, haciendo entrega formal de las llaves y comunicando esta situación.

El 16 de agosto de 2018 doña Mariajosé Casanova de la Jara comunicó a la querellada que haría entrega del inmueble: *"Junto con saludarlos, y de conformidad a lo expuesto en mi carta de fecha 18 de abril de 2018, hago entrega a Uds. del inmueble consistente en vivienda número 26 del Condominio El Bayo, Etapa III, ubicado en la Ruta T-350 número 2.165, de la comuna de Valdivia, rol de avaluó fiscal 3207-44, ubicado en Valdivia, en perfecto estado y completamente desocupado. Las llaves del inmueble se encuentran en poder del Notario con instrucciones de ser entregadas a Uds."*.

Sostiene que la demandante retiró efectivamente las llaves de la Notaría.

Expone que de acuerdo con lo expuesto es indudable que:

1.- El inmueble fue restituido a la demandante y se encuentra en su poder desde día 16 de agosto de 2018, fecha desde la cual se encontraban a su disposición las llaves de la casa.

2.- No existió mora en la entrega ni en el pago del arriendo, ya que la ocupación a contar del 11 de febrero de 2018 fue con autorización de la demandante, a la espera de la suscripción de la

YHEJWXSXH

escritura pública de venta, la que demoró exclusivamente por culpa o hecho de la demandante.

3.- Que la única razón por la cual no se suscribió el contrato de venta fue que el inmueble presentó una falla evidente, constatada y que la demandante se negó asumir.

4.- Que doña Mariajosé Casanova de la Jara ha pagado a la demandante más de $20.000.000.-, sin contar con los pagos efectuados entre octubre y febrero de 2018, y que ascendieron a $6.000.000.-, totalizando lo pagado hasta el día de hoy la suma de $26.000.000.-.

Las excepciones que opone a la demanda son las siguientes:

a) No existió incumplimiento del contrato de arrendamiento:

Señala que como se reconoce en la demanda, mientras duró el contrato de arrendamiento se pagó la renta -55 UF que en parte correspondía a renta y en parte a abono del precio de la futura venta-.

Afirma que, una vez finalizado el contrato, su ocupación continuó exclusivamente mientras se concretaba la compra del inmueble, lo que demoró por culpa o hecho de Inmobiliaria Silos de Niebla SpA. Y si no se celebró el contrato y el inmueble fue restituido, fue debido a que presentó un defecto que impidió que doña Mariajosé Casanova lo comprara.

b) El inmueble fue entregado al actor el 16 de agosto de 2018:

Asegura que la demanda debe ser desestimada, debido a que se funda en hechos falsos. Se indica que su representada estaba ocupando el inmueble y que debe ser condenada a restituirlo. Pero ello es falso, dado que el 16 de agosto de 2018 entregó el inmueble a la demandante, debido a que presentaba fallas de construcción -desnivel en el segundo piso-, por lo que evidentemente no procedía suscribir el contrato de venta, toda vez que comunicado el hecho al actor, éste no se hizo cargo.

YHEJWXSXH

Por lo anterior, no procede restitución de inmueble alguno, ni menos el cobro de rentas de arrendamiento ni multas.

c) La ocupación del inmueble a contar del 11 de febrero de 2018 fue consentida por el demandante en razón a que el inmueble iba a ser comprada por la demandada:

Sostiene que tampoco es efectivo que su representada se haya negado a restituir el inmueble una vez vencido el contrato de arrendamiento. En efecto, el arriendo y la ocupación del inmueble se fundan en la promesa de compraventa suscrita con anterioridad, en virtud de la cual su representada iba a comprar el inmueble, habiendo pagado un adelanto de más de veinte millones de pesos por el mismo, más los seis millones pagados durante la vigencia del arriendo.

Indica que, si bien en la promesa se estableció un plazo para suscribir el contrato de venta -30 de julio de 2017- las partes acordaron que podía celebrarse con posterioridad (clausula cuarta).

Agrega que una vez que venció el contrato de arriendo -11 de febrero de 2018- no se pudo suscribir el contrato prometido por problemas atribuibles exclusivamente a la parte demandante, por lo cual evidentemente se continuó con la ocupación del inmueble a la espera de la suscripción del contrato definitivo. Por esta razón, no es aplicable el artículo 6 de la Ley 18.101, dado que la ocupación, a partir del 11 de febrero de 2018, se fundó en el contrato de promesa de venta, debido a que se iba a comprar el inmueble, tan pronto como la demandante superara los problemas que impedían suscribirlo. Además, se debe tener en consideración que su representada ya había pagado más de veinte millones de pesos a la actora. Y por ello no es posible sostener que a contar de esa fecha, y hasta el mes de agosto se generaron rentas de arrendamiento y menos multas por el no pago de rentas o por la no restitución del inmueble.

d) **La ocupación del inmueble se debió a que la demandante presentaba problemas con su personería, por lo que no**

YHEJWXSXH

se podía suscribir el contrato de compraventa con mutuo hipotecario.

Como se dijo, una vez que venció el plazo del arrendamiento, la ocupación se mantuvo debido a que la demandante no podrá suscribir el contrato de compraventa con mutuo hipotecario, ya que presentaba un problema con su personería. En efecto, la inmobiliaria había sufrido una transformación legal hace poco tiempo, lo que impedía realizar la operación.

Expone que la propia demandante ha acompañado la escritura pública de transformación de la sociedad. Esta fue la causa por la que se mantuvo la ocupación del inmueble y por ello es que se fundó en la promesa de venta, y no en el contrato de arriendo que había terminado.

Lo anterior, continúa, excluye la posibilidad de considerar que su representada estuvo en mora de pagar rentas de arriendo o multas y menos en mora de restituirlo.

e) Cuando la demandante estuvo en condiciones de firmar la escritura, se advirtió que el inmueble presentaba fallas, lo que impidió celebrar el contrato.

Sostiene que la razón por la cual no se celebró el contrato de venta se debió a que el inmueble presentaba fallas, un importante desnivel en el segundo piso, lo que fue desconocido por la demandante. Así, ante la imposibilidad de celebrar el contrato, su representada restituyó el inmueble en agosto de 2018.

f) **Alega que las multas que se cobran son improcedentes y excesivas.**

En lo referente a la improcedencia de las multas por no pago de rentas y por no restitución, ellas no proceden, debido a que se trata de multas absolutamente abusivas y excesivas. En efecto, se pretende cobrar el 50% de la renta pactada, más una unidad de fomento por día

YHEJWXSXH

de atraso, lo que constituye, en todo caso, una cláusula penal enorme, que no puede sino ser reducida por el Tribunal.

Asegura que resulta del todo contrario a derecho pretender cobrar multas por no restitución, y además el cobro de rentas de arrendamiento por ese período más otra multa diaria por el atraso.

Señala que la prueba en este tipo de juicio se aprecia de acuerdo a la sana critica. Por ello, de acuerdo a los antecedentes del juicio, no es posible compartir las conclusiones del demandante, ya que pretende excluir de todo análisis la compleja relación que existió entre la inmobiliaria- gestora, constructora y vendedora de un proyecto inmobiliario- dejando únicamente un contrato de arrendamiento confeccionado íntegramente por ella, sin que su parte le haya cabido participación alguna.

Expresa que tal como lo disponen las normas sobre interpretación de los contratos, se deben aplicar los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, que obliga al tribunal a interpretar las cláusulas de un contrato con las de otro entre las mismas partes -contrato de promesa y contrato de arrendamiento-. Asimismo, por la aplicación práctica que las partes le han dado a las cláusulas, e interpretar las cláusulas confusas en contra de quien las redactó.

Llamadas a las partes a conciliación, ésta no se produce.

Se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con fecha 22 de febrero de 2019, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparece don Francisco Javier Fernández González, abogado, en representación convencional de Inmobiliaria Silos de Niebla SpA, deduciendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de doña Mariajosé Anastassia Casanova De La Jara, abogada, todos ya individualizados, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho consignados en lo expositivo de la presente sentencia.

YHEJWXSXH

SEGUNDO: Que con fecha 30 de noviembre de 2018, se llevó a efecto la audiencia decretada en autos con la asistencia de ambas partes. La demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, en atención a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho ya consignados.

TERCERO: Que se fijaron como hechos a probar los siguientes:

1. Estipulaciones del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes.

2. Plazo de vigencia del contrato pactado y si este se encuentra terminado.

3. Si el demandado cumplió con el pago de las rentas desde el 12 de febrero de 2018 a la fecha.

4. Efectividad de haberse restituido la propiedad en tiempo y forma de acuerdo a lo establecido en el contrato de arrendamiento.

5. Existencia de contrato de promesa de compraventa que justificaría la entrega de la propiedad con posterioridad al vencimiento del contrato.

CUARTO: Que de lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del

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

QUINTO: Que atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde a la demandante probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por la arrendataria en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de la demandada, el acreditar el cumplimiento de las mismas.

YHEJWXSXH

SEXTO: Que a fin de acreditar sus alegaciones, la demandante acompañó conjuntamente con su demanda, bajo el apercibimiento del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, no objetado de contrario, copia simple del contrato de arrendamiento suscrito el 11 de octubre de 2017, entre Inmobiliaria Silos de Niebla Limitada, como arrendadora, y doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara, como arrendataria, respecto del inmueble consistente en la vivienda N°26 del Condominio El Bayo, Etapa III, ubicado en la Ruta T-350 número 2.165, comuna de Valdivia, rol de avalúo 3207-44.

SÉPTIMO: Que la demandante contó con prueba confesional, consistente en la declaración de la demandada doña Mariajosé Casanova de la Jara, de fecha 30 de noviembre de 2018, agregada al folio 36.

OCTAVO: Que conforme a la prueba documental acompañada por la demandante, se tiene por acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes del juicio respecto de la propiedad individualizada, cuyas principales estipulaciones son las siguientes:

a.- Que el monto de la renta mensual asciende a 55 Unidades de Fomentos, pagaderos mensualmente dentro de los primeros diez días de cada mes (cláusula cuarta).

b.- Que en caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, la arrendataria debería pagar además de la renta correspondiente, una multa diaria de una unidad de fomento por cada día de atraso en el pago efectivo de la renta de arrendamiento dentro del plazo señalado (cláusula cuarta).

c.- Que el contrato tendría una vigencia de cuatro meses desde la fecha de celebración del contrato, sin posibilidad de renovación (cláusula sexta).

d.- Que en el evento que la arrendataria no restituyere el inmueble en la fecha de término del arrendamiento continuaría obligada a pagar mensualmente la suma correspondiente a la renta convenida hasta que efectúe la restitución del inmueble, sin perjuicio de que

YHEJWXSXH

debería pagar, además, a título de multa, una cantidad equivalente al 50% de la referida suma. En consecuencia la arrendataria que no restituyere la propiedad a la fecha de expiración del plazo de este contrato de arrendamiento, debería pagar mes a mes la renta de arrendamiento convenida, aumentada en un 50%, sin perjuicio de los derechos del arrendador para exigir el lanzamiento de la arrendataria (cláusula sexta).

NOVENO: Que, por su parte, la demandada alega en su contestación: a) Que el inmueble fue restituido a la demandante y se encuentra en su poder desde día 16 de agosto de 2018, fecha desde la que puso a su disposición las llaves del inmueble; b) Que no existió mora en la entrega ni en el pago del arriendo, ya que la ocupación a contar del 11 de febrero de 2018 fue con autorización de la demandante, a la espera de la suscripción de la escritura pública de venta, la que demoró exclusivamente por culpa o hecho de la demandante; c) Que la única razón por la cual no se suscribió el contrato de venta fue porque el inmueble presentó una falla evidente y que la demandante se negó asumir; d) Que ha pagado a la demandante más de de $26.000.000.- a la fecha.

DÉCIMO: Que la demandada a fin de acreditar sus alegaciones acompañó la siguiente prueba documental:

1.- Copia de contrato de promesa de compraventa de fecha 12 de abril de 2017, en el cual aparecen como comparecientes Inmobiliaria Silos de Niebla Limitada, como promitente vendedor, y doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara, como promitente compradora, respecto del inmueble consistente en la vivienda número 26 del Condominio El Bayo III Etapa, contrato que no cuenta con firma alguna de los comparecientes.

2.- Copia de minuta de contrato de compraventa del inmueble con crédito hipotecario, en el cual aparecen como comparecientes Inmobiliaria Silos de Niebla Limitada como vendedor, y doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara como compradora, respecto del

YHEJWXSXH

inmueble consistente en la vivienda número 26 del Condominio El Bayo III Etapa.-

3.- Copia de solicitud N°156533, de fecha 03 de abril de 2018 realizada por doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara al Banco Itaú por un crédito hipotecario.

4.- Copia de correo electrónico emitido por Patricio Izquierdo Acuña de fecha 5 de abril de 2018 dirigido a la demandada, por el que se adjunta minuta de escritura de compraventa de la propiedad y se detallan los valores ya pagados.

5.- Informe de situación actual casa habitación “Maiten, Condominio el Bayo” Ruta T-350 N°2165, camino a Niebla, Valdivia, elaborado por Millaray Andrea Oyarzun, de julio de 2018.

6.- Instrucciones dejadas al Notario Público doña Carmen Podlech Michaud, por doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara, de fecha 14 de agosto de 2018 para la entrega de las llaves de la casa 26 del Condominio El Bayo, de la ciudad de Valdivia, y constancia de retiro por el representante legal de Inmobiliaria Silos Niebla SpA de fecha 23 de noviembre de 2018.

7.- Copia de cartola de transferencias efectuadas por doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara de su cuenta en el Banco Itaú, a la demandante el 12 y 14 de marzo de 2017.

8.- Certificado de matrimonio de doña Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara con Claudio Iturrieta Concha, de fecha 29 de noviembre de 2018, emanado del Servicio de Registro Civil e Identificación.

9.- Copia de cuatro correos electrónicos entre Claudio Iturrieta y Marcelo Izquierdo, de fechas 4, 5, 11 y 13 de abril de 2018, respecto de los problemas de construcción del inmueble.

10.- Copia de correo entre Patricio Izquierdo y doña Mariajosé Casanueva de fecha 19 de febrero de 2018.

11.- Copia de correo de doña Mariajosé Casanueva a Patricio Izquierdo, fecha 19 de enero de 2018.

YHEJWXSXH

12.- Copia de carta emanada de la Inmobiliaria Silos de Niebla SpA a doña Mariajosé Casanueva en respuesta de carta de 18 de abril de 2018.

13.- Folleto informativo de condominio El Bayo.

14.- Carta sin fecha ni recepción emanada de doña Mariajosé Casanueva y dirigida a Inmobiliaria Silos de Niebla SpA.

15.- Copia de contrato de arrendamiento de 10 de agosto de 2018, entre don Francisco Javier Barrios Riquelme, como arrendador, y doña Mariajosé Casanova de la Jara, como arrendataria, por el inmueble ubicado en Parcela N°31 Fundo Pichihuapi, sector Pichihuapi, Valdivia.

UNDÉCIMO: Que la demandada obtuvo, además, la exhibición del contrato de promesa compraventa celebrado ante el Notario Público Juan Ricardo San Martin, con fecha 25 de abril de 2017, repertorio 21700-2017, entre las parte de este juicio, respecto del inmueble objeto de esta litis.

DUODÉCIMO: Que la demandada contó con prueba confesional, consistente en la declaración del representante legal de Inmobiliaria Silos de Niebla SpA, don Patricio Salas García-Huidobro, de fecha 30 de noviembre de 2018, rendida en el folio 51.

DÉCIMO TERCERO: Que conforme a la exhibición documental indicada en el considerando undécimo resulta demostrado que Inmobiliaria Silos de Niebla Limitada y Mariajosé Anastassia Casanova de la Jara celebraron el 25 de abril del año 2017 un contrato de promesa de compraventa sobre la vivienda Nº26 del Condominio El Bayo III Etapa, comuna de Valdivia, que corresponde al mismo inmueble arrendado.

Que, en lo pertinente a lo discutido en este caso, es posible destacar lo siguiente:

a) Que el contrato prometido se celebraría a más tardar el día 30 de julio de 2017 (cláusula cuarta).

YHEJWXSXH

b) Que la entrega material de la propiedad se efectuará conjuntamente con la firma de la escritura definitiva (cláusula quinta).

DÉCIMO CUARTO: Que de la carta emanada de Patricio Salas García Huidobro por Inmobiliaria Silos de Niebla SpA, dirigida a la demandada, en respuesta de su carta de 18 de abril de 2018; junto al correo emitido el 19 de febrero del año 2018 por Patricio Izquierdo Acuña –Izquierdo Propiedades Limitada- a la demandada, dan cuenta que pese a la fecha originalmente pactada para la celebración del contrato de compraventa prometido, las partes continuaban con las negociaciones destinadas a suscribir el contrato de compraventa definitivo.

DÉCIMO QUINTO: Que, sin embargo, de los documentos acompañados por la propia demandada no es posible desprender que ésta no se encontraba obligada a pagar la renta con posterioridad al plazo de vigencia estipulado en el contrato de arrendamiento. Por el contrario, del correo emanado de la propia demandada el 19 de febrero de 2018, propone una nueva forma de imputar el canon acordado (un porcentaje mayor imputable al pie (80%) y el restante 20% imputable efectivamente a la renta), pero en ningún caso que el pago de la renta no era procedente.

Que esta propuesta se entiende considerando que la cláusula décimo tercera del contrato de arrendamiento en cuestión, establecía en caso que las partes acordaren la enajenación del inmueble objeto del arrendamiento imputar al precio de la compraventa el 55% de las rentas de arrendamiento que se encontraran efectivamente pagadas.

Que, por otra parte, de la carta emanada de la Inmobiliaria Silos de Niebla SpA se le informa a la demandada el atraso en el pago de la renta, razón por la cual de acuerdo al artículo 6° de la Ley 18.101 la arrendataria se encontraba obligada a pagar la renta hasta la restitución de la propiedad o celebración del contrato prometido.

YHEJWXSXH

De esta manera, es posible descartar desde ya la defensa consistente en que desde el 12 de febrero del año 2018 no se encontraba obligada a pagar renta alguna, dado que la propia demandada reconoce su exigencia, proponiendo únicamente una alteración al porcentaje imputable al precio de la compraventa.

DÉCIMO SEXTO: Que en cuanto a la defensa que el inmueble ya fue restituido a la actora el día 16 de agosto de 2018, fecha en que puso las llaves del inmueble a su disposición, de acuerdo a las instrucciones dejadas el 14 de agosto de 2018 a la Notario Público doña Carmen Podlech Michaud, se tiene por acreditada dicha restitución pero solamente desde el día 21 de noviembre del año 2018, día en que el representante legal de Inmobiliaria Silos Niebla SpA otorgó poder especial a don Patricio Izquierdo Acuña para el retiro de las llaves de la propiedad arrendada desde la Notaría en que habían sido dejadas, trámite que se cumplió el 23 de noviembre del mismo año.

Que no cabe considerar el 16 de agosto del año 2018 como la época en que se practicó la restitución de la propiedad, en atención a que la carta supuestamente dirigida a la empresa demandante –signada con el Nº14 en la consideración décima- carece de fecha cierta, de constancia de expedición por Correos de Chile y de recibo por parte de su destinatario, razón por la que no puede otorgársele valor probatorio.

Así, conforme a lo que se ha venido exponiendo, se puede establecer que la sociedad demandante, el día 21 de noviembre del año pasado, tomó conocimiento que el inmueble arrendado se encontraba desocupado y a su disposición, fecha que será considerada como aquella en que se practicó la restitución de la propiedad, circunstancia que se encuentra ratificada con la prueba confesional que prestó la actora, especialmente al contestar la posición número 14.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que en cuanto a las alegaciones de la demandada relativas a que no suscribió el contrato de venta porque el

YHEJWXSXH

inmueble presentó una falla evidente y la demandante se negó asumir, y a que ha pagado a la demandante una cantidad equivalente a $26.000.000.- correspondiente al precio de la propiedad, son defensas que se relacionan directamente con el contrato de promesa de compraventa que las partes suscribieron el 25 de abril de 2017 -seis meses antes del contrato de arrendamiento en comento-, y por lo mismo exceden el objeto de este juicio, razón por lo no corresponde a esta magistrado emitir pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de dicha convención.

DÉCIMO OCTAVO: Que, tal como se ha indicado, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, habiendo la actora acreditado la existencia del contrato de arrendamiento, correspondía a la parte demandada probar el pago de las rentas de arrendamiento cobradas, lo que no hizo en modo alguno, por lo que se dará por acreditado el hecho consistente en que la demandada ha dejado de pagar las rentas de arrendamiento desde el 12 de febrero del año 2018 hasta la fecha de la restitución de la propiedad, ocurrida el 21 de noviembre de ese mismo año.

DÉCIMO NOVENO: Que, así las cosas, atendido el mérito de lo expuesto en los considerandos precedentes, los hechos que se dieron por establecidos, el incumplimiento de la obligación principal contemplada en los artículos 1915 y 1942 del Código Civil, y habiendo terminado el contrato de arrendamiento por el cumplimiento del plazo pactado el 11 de febrero de 2018 y, por otra parte, habiendo la demandada restituido la propiedad con fecha 21 de noviembre de 2018, se acogerá parcialmente la demanda, sólo en cuanto se condenará al pago de rentas adeudadas desde el 12 de febrero hasta el 21 de noviembre del año 2018, en atención a que la ocupación del bien arrendado deviene en el disfrute de su uso y goce por parte del arrendatario, cuestión que lleva aparejada la necesidad jurídica que aquél efectúe la contraprestación que corresponde con el objeto de satisfacer el principio de equivalencia de las prestaciones.

YHEJWXSXH

VIGÉSIMO: Que en cuanto a las multas solicitadas, cabe precisar que se demanda la aplicación de dos de ellas: una pactada en la cláusula cuarta, procedente en caso de no pago oportuno de la renta de arrendamiento, situación en la que se convino una multa diaria de una unidad de fomento por cada día de atraso. La otra multa pactada en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, aplicable en caso de mora en la restitución del inmueble, y ascendente a una cantidad equivalente al 50% de la renta convenida.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que conviene dejar sentado que una aplicación irrestricta de las multas pactadas, conllevaría a que la demandante obtendría junto al pago de las rentas insolutas, una suma por concepto de multa equivalente a una nueva renta íntegra. En efecto, de sumarse la multa correspondiente a un 50% de la renta por cada mes de atraso en la restitución del bien, más aquella ascendente a una unidad de fomento diaria por cada día de atraso en el pago de la renta (treinta unidades de fomento al mes), por concepto de multa se obtendría la cantidad de 57,5 Unidades de Fomento mensual, es decir, un monto superior a la renta convenida, todo lo que constituye un escenario de abierta desproporción entre las partes, más aun considerando que entre las partes existía la voluntad de vender y comprar el inmueble arrendado.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, así las cosas, y no pudiendo obviar el contexto en que se acordó el contrato de arrendamiento –en pleno desarrollo de negociaciones de la compraventa de la propiedad arrendada-, cabe dar aplicación únicamente a la multa por atraso en el pago de la renta (una Unidad de Fomento diaria), porque de los documentos allegados y ya analizados, aparece que nunca se eximió a la demandada de pagar la renta mientras estuviera el inmueble en su uso y goce.

Por el contrario, la restitución de la propiedad no fue una obligación exigible e inmediata al término del contrato de arrendamiento, en razón precisamente de las tratativas de compraventa en curso, razón por la que existía una justa causa –dicho

YHEJWXSXH

contrato de promesa- que facultaba a la demandada a seguir gozando del inmueble más allá del plazo primitivamente fijado en el arrendamiento.

Que, por ello, esta multa será rechazada por no configurarse su presupuesto -tardanza en la restitución del inmueble-, en atención a que los propios contratantes estaban contestes en que el inmueble siguiera siendo gozado por la demandada mientras se celebraba el contrato de compraventa definitivo.

VIGÉSIMO TERCERO: Que atendido que la demandada no resultó totalmente vencida, cada parte asumirá sus costas.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1915, 1942 y 1977 del Código Civil; 144, 160, 170, 342 y siguientes y 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes terminó el 11 de febrero del año 2018 por expiración del plazo estipulado.

II.- Que se hace lugar a la demandada deducida en lo principal de fecha 26 de junio de 2018, sólo en cuanto se condena a la demandada al pago de las rentas adeudadas, esto es, desde el 12 de febrero de 2018 al 21 de noviembre del mismo año, sobre una renta ascendente a 55 Unidades de Fomento mensuales.

III.- Que se condena a la demandada solo al pago de la multa pactada por las partes en la cláusula cuarta del contrato, ascendente a una unidad de fomento diario por cada día de atraso en el pago de la renta.

IV.- Que se rechaza la petición de restitución del inmueble arrendado por encontrarse en poder del arrendador desde el 21 de noviembre del año pasado.

V.- Que cada parte asumirá sus costas.

Regístrese y archívense en su oportunidad.

Rol N° C-19229 - 2018

YHEJWXSXH

Pronunciada por **doña Daniela Royer Faúndez**, Jueza Titular.

En **Santiago,** a **tres de Abril de dos mil diecinueve ,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

HXSXWJEHYA

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en http://verificadoc.pjud.cl o en la tramitación de la causa.
A contar del 12 de agosto de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

DANIELA ANDREA ROYER FAUNDEZ
Fecha: 03/04/2019 16:31:06