

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Rancagua
CAUSA ROL : C-4051-2019
CARATULADO : SARANTITIS/SARANTITIS

Rancagua, veinticinco de Julio de dos mil diecinueve

VISTOS:

Con fecha 22 de Mayo del año 2019 comparece Rodolfo Cueto Catalán, abogado, en representación de Kiriaco Juan Sarantitis Catalán, empresario, ambos con domicilio en Calle Almarza N° 136, de la comuna de Rancagua, quien viene en interponer demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y en subsidio restitución judicial del inmueble arrendado por incumplimiento grave de las obligaciones señaladas en el contrato, contra Kyriakos Juan Sarantitis Muñoz, con domicilio en Avenida Membrillar N° 141, comuna de Rancagua.

Como fundamento de su acción señala que por escritura privada de fecha 15 de abril del año 2014 suscrita ante Notario Público don Jaime Bernales Valenzuela, entregó en arriendo al demandado una propiedad ubicada en Membrillar N° 141 comuna de Rancagua Rol de avalúo N° 226-18, el cual se encuentra vigente en todas y cada una de sus cláusulas y condiciones, esto es: 1) Que la propiedad arrendada se encuentra ubicada en Avenida Membrillar N° 141 comuna de Rancagua, rol de avalúo N° 226-2018; 2) Que la propiedad se destinará a uso comercial; 3) Que el contrato comenzó a regir el día 01 de Abril de 2014 y tenía una duración hasta el 30 de Septiembre de 2014, el cual se entenderá prorrogado en iguales condiciones si las partes no le ponen término dando aviso correspondiente en conformidad a la ley, haciéndose por escrito con 30 días de anticipación; 4) El precio o renta de arrendamiento es la suma de \$255.000.- pagaderos los días 05 de cada mes, pactando para el caso de mora un interés penal del 1,5% mensual “si esta mora fuese por más de 12 días, dará derecho al arrendador para poner término inmediatamente al presente contrato sin forma de juicio” ; 5) El arrendatario deberá cancelar puntualmente las cuentas de luz eléctrica, agua potable y gastos comunes, debiendo exhibir mensualmente los recibos correspondientes al arrendador.

Agrega que el demandado ha incurrido durante el presente año en incumplimientos graves del contrato vigente, ya que el 25 de enero de 2019 pagó la renta de arrendamiento correspondiente al mes de Noviembre de 2018 por un



monto de \$255.000.-, el 10 de Mayo de 2019 pagó las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de Diciembre de 2018, Enero, Febrero y Marzo de 2019, por un monto total de \$1.020.000.-, lo cual se encuentra acreditado en las transferencias electrónicas que hiciera el arrendatario y en las respectivas facturas emitidas por los meses pagados.

Sostiene que equivocadamente el demandado señala en su comprobante de transferencia que el arriendo corresponde a los roles 226-18 y 226-19, Membrillar N° 141 y 155, en circunstancias que la única propiedad materia de arrendamiento corresponde al Rol 226-18 de Membrillar 141.

Indica que a la fecha de presentación de la demanda, se encuentran impagos los meses de abril y mayo de 2019, incurriendo nuevamente en la cláusula penal, ya que estos incumplimientos graves y reiterados significan que el arrendatario ha incurrido en la causal de término anticipado pactada en el contrato de arriendo, según la cita textual “si esta mora fuese por más de 12 días, dará derecho al arrendador para poner término inmediatamente al presente contrato sin forma de juicio” .

Agrega que además de las deudas impagas que suman \$510.000.-, el demandado adeuda los intereses penales que son los siguientes: 1) Renta de Noviembre de 2018, dos meses de atraso generan un 3%, es decir \$7.650.-; 2) Renta de Diciembre de 2018, cinco meses de atraso generan un interés del 7,5%, es decir \$19.125.-; 3) Renta de Enero de 2019, cuatro meses de atraso generan un interés del 6%, es decir \$15.300.-; 4) Renta de Febrero de 2019, tres meses de atraso generan un interés del 4,5%, es decir \$11.475.-; 5) Renta de Marzo de 2019, dos meses de atraso generan un interés del 3%, es decir \$7.650.-; 6) Renta de Abril de 2019, un mes de atraso genera un interés de 1,5%, es decir \$3.825.-, por lo que el total de intereses pactados alcanza la suma de \$65.025.-

Además, demanda las rentas que se devenguen durante la tramitación del presente juicio y el pago de los consumos de los servicios básicos, luz, agua y otros, si hubiere deuda pendiente, debiendo el demandado acreditar su cumplimiento.

Solicita en definitiva, se acoja la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento, que el demandado debe pagarle las rentas adeudadas más



intereses pactados que suman un total de \$575.025.- y consumos adeudados, más las sumas que se devenguen en el futuro por ambos conceptos, hasta la entrega de la propiedad arrendada, con reajustes y costas.

Subsidiariamente, para el caso que el demandado pague en las etapas de reconvencción de pago estipuladas en la ley, es su intención no perseverar en el arrendamiento, por lo que viene en demandar la restitución judicial del inmueble arrendado por incumplimiento grave de las obligaciones señaladas en el contrato, en base a los mismos argumentos ya reseñados.

Con fecha 20 de Junio del año 2019, consta comparendo de contestación, conciliación y prueba, con asistencia del apoderado de la parte demandante y con asistencia del abogado de la parte demandada, quien contesta por escrito la demanda en los siguientes términos:

Solicita el rechazo de la demanda principal y subsidiaria, con costas, controvirtiendo expresa y derechamente cada uno de los fundamentos facticos y legales en que se funda, señalando como antecedentes previo que el demandante es el padre de su mandante, y además del lazo parental que los une, se encuentran ligados en una relación comercial que data de años atrás, en el cual cada uno de ellos asumieron diversas obligaciones con el ánimo de explotar y beneficiarse en conjunto de los resultados de dicha asociación. En efecto, dicha relación forma parte de una contraprestación que obedece a una obligación de origen contractual que se encuentra vigente, y que no se ha finiquitado hasta la fecha, la cual se inició a lo menos en lo que se refiere a la explotación del giro de compraventa de vehículos motorizados en abril del 2014 a la fecha, de manera tal que el título que legitima la ocupación por parte del demandado respecto de los inmuebles en los cuales se emplaza el establecimiento comercial de compraventa de vehículos es legítima, emana directamente de una relación contractual y comercial de forma ininterrumpida a la fecha, de la cual derivan obligaciones para las partes, que se convinieron con el ánimo especial para que los vinculara contractualmente, y por tanto conformándose pleno y total consentimiento de voluntades para su perfección jurídica.

Individualiza las obligaciones que le corresponden al demandante y demandado, siendo de cargo del primero proporcionar el espacio físico para el desarrollo de los negocios, el cual comprende dos inmuebles con dos roles de



avalúos diferentes ubicados en la comuna de Rancagua, que corresponde a los inmuebles emplazados en calle Membrillar N° 141 (rol de avalúo 226-18) y Membrillar N° 155 (rol de avalúo 226-19), ambos de la comuna de Rancagua, lugar donde hace más de 20 años se emplaza la denominada “Automotora Sarantitis”, siendo en el año 2014 en que el demandante le pide al demandado poder explotar en conjunto dicho establecimiento de comercio, comenzando con una partida de vehículos cuya adquisición financiera era de cargo del demandante íntegramente, para que se los vendiera a su representado, así como para que este le buscara buenas opciones de compra de otros vehículos, los tasara, reparara si fuere necesario, y gestionara para su posterior venta, a fin de repartirse las utilidades liquidadas en los porcentajes que las partes habían acordado para dicho negocio.

Además, como antecedente, el demandante dedujo demanda de término de arriendo respecto de la propiedad ubicada en Membrillar N° 141 de la comuna de Rancagua, que se ventiló en los autos rol C-9778-2018, haciendo presente que la propiedad comercial comprende dos roles de avalúo ya mencionados, siendo la naturaleza que subyace en esta relación contractual de carácter comercial, en la cual las partes acordaron unir sus recursos y esfuerzos para desarrollar conjuntamente las actividades correspondientes, lo cual no implica establecer un contrato de sociedad, se obligaron entre sí, con obligaciones de carácter vinculantes para la explotación conjunta de un negocio determinado, cual es el de la compraventa de vehículos.

Por lo anterior, plantea que el título de ocupación del inmueble no es solo un arriendo, así como tampoco por la ignorancia o mera tolerancia del demandante, ya que el demandado ocupa lícitamente estos inmuebles por haber sido destinados por las partes a la explotación conjunta del referido giro comercial. Dicho establecimiento de comercio o negocio principal se comprende de dos roles de avalúo, por tanto este contrato persiste y no se ha finiquitado, de modo que la demanda de restitución no es la vía legal.

En efecto, en el año 2016 el propio actor compró la propiedad vecina (Membrillar 155) única y exclusivamente para la demolición de lo edificado sobre ella, a fin de destinarlo a terreno de exhibición de los vehículos usados que serían posteriormente vendidos al público en general, tanto así que aquel inmueble jamás ha tenido otro destino de explotación, sino que tan solo ha sido destinado por



siempre desde su adquisición por parte del actor a la compraventa de vehículos, eliminándose los cierres perimetrales, para dejarlo abierto y unido a la propiedad vecina, sobre los cuales se emplaza la automotora.

Manifiesta que los hechos antes expuestos son refrendados por el propio demandante en la presentación de querrela criminal deducida en contra de su representado, por los delitos de apropiación indebida, estafas y otros engaños signada con el Rit 568-20196 y Ruc 1910002902-5 incoada ante el Juzgado de Garantía de Rancagua, en la cual el demandante reconoce mantener una relación comercial con su mandante en una compraventa de vehículos, la cual justamente se encuentra emplazada en la propiedad materia de esta Litis, el que dice que la dio en arrendamiento, pero en realidad corresponde a una contraprestación que forma parte de sus obligaciones contraídas en virtud de este negocio en conjunto que explota el giro de compraventa de vehículos motorizados.

En cuanto a la contestación de la demanda principal propiamente tal, interpone excepción de pago fundado en haber saldado la totalidad de las rentas de arrendamiento adeudadas al demandante mediante transferencias electrónicas de fecha 10 de Mayo, 27 de Mayo, 03 de Junio y 04 de Junio de 2019, acompañando las correspondientes facturas exentas emitidas por el propio actor, fechas anteriores a la notificación judicial de la demanda, la cual ocurrió el día 14 de Junio de 2019.

Agrega que además efectuó el pago de la suma de \$65.025.- con fecha 04 de Junio por concepto de las multas pactadas por el atraso, por lo que su parte se encontraba con sus obligaciones plenamente cumplidas en forma íntegra, incluso antes de la notificación judicial de la presente causa.

En mérito de lo anterior, indica que el elemento factico en que se funda la demanda principal no satisface la hipótesis legal de causal de termino de contrato de arrendamiento sub lite, razón por lo cual conforme al mérito del proceso y probanzas que se allegarán al expediente, se deberá desechar la demanda principal del libelo de la actora.

Explica que el demandante, en su calidad de contribuyente dedicado al giro de rentista, emitió las respectivas facturas por dichos conceptos, conforme a la obligación tributaria que pende sobre él, pero no lo ha hecho de forma total, solo



parcialmente a pesar de los requerimientos de su representado al que por lo demás se le ha negado del único medio probatorio fiscal y tributario para acreditar dicho gasto necesario para la explotación de su giro comercial y descuento de dicha suma como gasto necesario para producir la renta, lo que le ha acarreado un perjuicio adicional ya que se encuentra expuesto a que dicho ítem sea en definitiva rechazado como tal en el proceso de renta y declaración de impuesto debiendo pagar proporcionalmente un mayor impuesto sobre un monto que en justicia no le corresponde

En cuanto a la contestación de la demanda de desahucio, y conforme la cláusula cuarta del contrato privado de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 15 de Abril de 2014, indica que el demandante no ha enviado carta dando cuenta de su voluntad de poner término al contrato de arriendo sub lite.

El tribunal tiene por contestada la demanda. Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce. Procediendo a recibir la causa a prueba.

En resolución de fecha 11 de Julio del año 2019 se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.En cuanto a la objeción documental:

PRIMERO: Que, con fecha 24 de Junio de 2019, el abogado de la parte demandante objeta los documentos acompañados por la parte demandada en comparendo de estilo de fecha 21 de Junio de 2019, consistente en: 1) Copia simple de dos contratos de arrendamiento celebrado entre las partes del litigio; 2) Certificado de avalúo fiscal respecto de la propiedad rol 226-19 ubicada en Membrillar N° 155, comuna de Rancagua; y 3) Cartola histórica cuenta corriente de don Kyriakos Juan Sarantitis Muñoz, esgrimiendo como causal de objeción en el caso de los dos primeros la impertinencia de aquellos, y el tercero por falsedad, en cuanto se trataría de un documento elaborado por el demandado, indicando que seguramente corresponde a su propio control interno toda vez que ha acreditado tener en forma exclusiva la iniciación de actividades, giro y patentes del negocio de comercialización de vehículos, no siendo suscrito por su representado, ni constando en aquel timbre de alguna autoridad o ministro de fe, lo cual lo caracteriza por ser un documento que carece de autenticidad.



SEGUNDO: Que, en resolución de fecha 08 de Julio de 2019, se tiene por evacuado el traslado de la objeción documental, en rebeldía de la parte demandada.

TERCERO: Que, del tenor de la objeción impetrada respecto de los documentos 1 y 2 individualizados en el considerando primero, se logra desprender que no se ha formulado causal legal de objeción pues apunta a restarle mérito probatorio a dichos instrumentos, calificándolos de “impertinentes” , motivo por el cual se rechazará la objeción interpuesta.

CUARTO: Que, en cuanto a la objeción de falsedad planteada respecto del documento 3, habiéndose fundado en causal legal se acogerá la impugnación documental.

II. **En cuanto a la demanda principal:**

QUINTO: Que con fecha 22 de mayo del año 2019 comparece Rodolfo Cueto Catalán, en representación de Kiriaco Juan Sarantitis Catalán deduciendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento de bien raíz, por no pago de rentas, contra Kyriakos Juan Sarantitis Muñoz en base a los fundamentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo de este fallo, los cuales se reproducen.

SEXTO: Que, el demandado solicita que se rechace la demanda, conforme a los argumentos expuestos en lo expositivo de esta sentencia.

SEPTIMO: Que, el contrato de arrendamiento se encuentra definido en el artículo 1915 del código civil como “*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*” , cuyo objeto puede recaer en el goce de un inmueble y terminar en el caso de que el arrendatario no cumpla con su obligación de pagar el canon de arrendamiento, pues así lo prescribe el artículo 1977 del citado cuerpo legal, que señala “*la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días*” , requerimientos que en el caso de autos fueron efectuados con fecha 14 y 20 de junio del año 2019.



OCTAVO: Que, de lo expuesto por las partes en sus escritos principales de demanda y contestación, se alzan como hechos inconcusos del proceso los siguientes:

- Que el día 15 de Abril del año 2014 se suscribió un contrato de arrendamiento en la notaria de don Jaime Bernales Valenzuela, entre don Kiriaco Juan Sarantitis Catalán y don Kyriakos Juan Sarantitis Muñoz respecto de la propiedad ubicada en Avenida Membrillar N° 141 comuna de Rancagua
- Que la renta de arrendamiento pactada fue la suma de \$255.000.-, mensuales pagaderos los días 05 de cada mes
- Que, para el caso de mora en el pago de la renta, las partes pactaron un interés penal del 1,5% mensual.
- Que el contrato comenzó a regir el día 01 de Abril de 2014 y tenía una duración hasta el 30 de Septiembre de 2014, el cual se entenderá prorrogado en iguales condiciones si las partes no le ponen término dando aviso correspondiente en conformidad a la ley, haciéndose por escrito con 30 días de anticipación
- Que el demandado pagó las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de Noviembre y Diciembre del año 2018, y los meses de Enero, Febrero y Marzo del año 2019.

NOVENO: Que, de aquellas mismas presentaciones se advierte como núcleo controversial:

- Si el demandado pagó las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de Abril y Mayo de 2019.

DECIMO: Que en mérito de lo expuesto, no existe controversia en estos autos, respecto a la existencia del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, ni respecto al canon de arrendamiento, todo lo cual facultaría en principio a declarar terminado el contrato de arrendamiento, en conformidad al artículo 1977 del código de Bello, no obstante lo cual, la parte demandada opone excepción de pago, debiendo según lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, acreditar su concurrencia.

UNDECIMO: Que, para cuyos efectos en comparendo de estilo la demandada acompaña:



1) Transferencia electrónica de fecha 27 de Mayo de 2019 por la suma de \$510.000.- de la cuenta corriente de titularidad del demandado N° 0-074-00-62174-2 del Banco Santander, con destino a la cuenta corriente del actor N° 0-082-54-01801-6 del Banco Santander por concepto de pago de rentas de los meses de Abril y Mayo del 2019;

2) Transferencia electrónica de fecha 03 de Junio de 2019 por la suma de \$255.000.- de la cuenta corriente de titularidad del demandado N° 0-074-00-62174-2 del Banco Santander, con destino a la cuenta corriente del actor N° 0-082-54-01801-6 del Banco Santander por concepto de pago de rentas del mes de Junio del 2019;

3) Transferencia electrónica de fecha 04 de Junio de 2019 por la suma de \$65.025.- de la cuenta corriente de titularidad del demandado N° 0-074-00-62174-2 del Banco Santander, con destino a la cuenta corriente del actor N° 0-082-54-01801-6 del Banco Santander por concepto de pago de multa por atraso pactadas en contrato de arrendamiento sub lite;

4) Factura exenta N° 000940 de fecha 27 de Mayo de 2019 emitida por el actor en su calidad de contribuyente al demandado, que da cuenta del pago de la renta de arrendamiento de los meses de abril y mayo de 2019 por la suma de \$510.000.-;

5) Factura exenta N° 000967 de fecha 03 de Junio de 2019 emitida por el actor en su calidad de contribuyente al demandado, que da cuenta del pago de la renta de arrendamiento del mes de Junio de 2019 por la suma de \$255.000.-;

6) Factura exenta N° 000968 de fecha 04 de Junio de 2019 emitida por el actor en su calidad de contribuyente al demandado, que da cuenta del pago de la multa pactada en el contrato de arriendo sublite por la suma de \$65.025.-.

DUODECIMO: Que, los instrumentos privados pormenorizados en el considerando precedente, y ponderados conforme a las reglas de la sana crítica, acreditan que el arrendatario pagó al arrendador la suma de \$830.025.-, correspondiente a las rentas de arrendamiento de los meses de Abril, Mayo y Junio de 2019, y la multa pactada en el contrato de arrendamiento su blite, no adeudando saldos a la fecha.



DECIMO TERCERO: Que lo anterior, es refrendado por la testimonial rendida tanto por la parte demandante, correspondiente a las declaraciones de don Adolfo Alberto Sánchez Morales y de don Jaime Antonio Cádez Céspedes, y por la parte demandada los deponentes don Elvis Jean Pierre Pino Villarroel y don Francisco Iván Díaz Carrasco, todos contestes en que el demandado se encuentra al día en el pago de las rentas de arrendamiento del inmueble sub lite.

DECIMO CUARTO: Que, en mérito de lo anterior, habiendo pagado el demandado dentro del lapso previsto por el legislador lo adeudado al demandante, tanto rentas como multas conforme lo solicitado en el petitorio de libelo de folio 1, resulta enervada la acción de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, motivo por el cual se rechazará la demanda principal.

DECIMO QUINTO: Que, en nada altera la conclusión arribada anteriormente, la alegación del demandado referida a que el contrato de arrendamiento sub lite se enmarca en la existencia de una relación de carácter comercial entre las partes relativa a un negocio conjunto de compraventa de vehículos motorizados, ni la existencia de un segundo inmueble contiguo al arrendado en donde se emplaza el referido negocio, toda vez que dichas circunstancias escapan del ámbito de la controversia resuelta en autos.

DÉCIMO SEXTO: Que, de la misma forma, en nada altera la circunstancia de solicitar el demandante el pago de los consumos por servicios básicos del inmueble arrendado, toda vez que no rindió probanza alguna tendiente a acreditar su existencia y monto.

III.En cuanto a la demanda subsidiaria:

DECIMO SEPTIMO: Que el actor, en forma subsidiaria, interpone demanda de restitución de inmueble arrendado por incumplimiento grave de las obligaciones del demandado, en base a los fundamentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo de este fallo, los cuales se reproducen.

DÉCIMO OCTAVO: Que el demandado al contestar la demanda subsidiaria confunde la acción interpuesta por el demandante, toda vez que contesta al tenor de una demanda de desahucio, cuando en los hechos se trata de la acción individualizada en el considerando anterior.



DÉCIMO NOVENO: Que, el contrato de arrendamiento puede recaer en el goce de un inmueble y terminar por las causales que establece la ley y el contrato, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, que faculta a las partes a establecer causales especiales de término del contrato de arriendo.

VIGESIMO: Que, la actora allega el contrato de arriendo de fecha 15 de Abril de 2014 sobre el inmueble ubicado en Membrillar N° 141, comuna de Rancagua llegado por la actor, de cuya lectura se colige que las partes pactaron en la cláusula quinta “En el caso de mora de la renta estipulada, abonará el arrendatario el interés penal de 1,5% mensual; si esta mora fuese por más de 12 días, dará derecho al arrendador para poner término inmediatamente al presente contrato sin forma de juicio”, desprendiéndose del claro tenor de esta estipulación la facultad del arrendador para poner término inmediatamente al contrato si el arrendatario incurre en mora por más de 12 días.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, para acreditar la efectividad de haber ocurrido aquella circunstancia. la demandante rinde prueba testimonial con fecha 20 de Junio de 2019, consistente en las declaraciones de don Adolfo Alberto Sánchez Morales y don Jaime Antonio Cadez Céspedes.

El primer testigo expone que el demandado incurrió en retrasos en el pago de las rentas estipuladas, indicando que la renta de Noviembre de 2018 fue pagada el 25 de Enero de 2019, la renta de los meses de Diciembre de 2018, Enero, Febrero y Marzo de 2019 fueron pagados el 10 de Mayo de 2019, y los meses de Abril y Mayo fueron pagados a fines de este último mes.

El segundo testigo declara que el demandado estuvo atrasado en varios periodos, señalando que el mes de noviembre de 2018 fue pagado en enero del 2019, los meses de diciembre de 2018 a marzo de 2019 los pagó los primeros días de mayo, y los meses de abril, mayo y junio de los corrientes fueron saldados al día, lo que sabe porque vio el contrato por los comentarios del actor quien además le mostró los depósitos y transferencias.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, ponderada la testimonial pormenorizada en el considerando anterior, conforme a la sana critica, se estima suficiente para acreditar el retraso en más de 12 días en el pago de las rentas de los meses de Noviembre y Diciembre de 2018, y Enero, Febrero, Marzo y Abril de 2019 por parte del



arrendatario, puesto que dan cuenta de un pago de rentas que excede en 12 días desde la fecha indicada en el contrato, abonando sus dichos suficiente y razonablemente, configurándose un incumplimiento que conforme a la cláusula quinta del contrato de autos, habilita al arrendador para poner término al contrato de arriendo, razón por la cual, se acogerá la demanda, por lo que cabe declarar terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, en mérito de lo razonado precedentemente se acogerá la demanda subsidiaria.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, en nada altera lo resuelto la prueba allegada a autos y no pormenorizada.

Con lo relacionado y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1699, 1702, 1915, 1950 y siguientes del Código Civil; normas pertinentes de la Ley 18.101; 144, 160, 169, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y demás normas pertinentes se declara:

I.- En cuanto a las objeciones documentales:

Que, se rechaza la objeción documental interpuesta por la parte demandante con fecha 24 de Junio de 2019 y se acoge la impugnación de la misma parte respecto del documento signado N° 3.

II.- En cuanto a la demanda principal:

Que, **se rechaza** la demanda interpuesta a lo principal de libelo de fecha 28 de Mayo del año 2019, sin costas por estimar que la vencida ha litigado con motivo plausible.

III.-En cuanto a la demanda subsidiaria:

Que, se acoge la demanda subsidiaria interpuesta al primer otrosí de libelo de fecha 28 de Mayo del año 2019, por lo que se declara terminado el contrato de arrendamiento y se condena al demandado a la restitución del inmueble arrendado, dentro de tercero día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de la Fuerza Pública, sin costas al demandado, por existir motivo plausible para litigar.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.



Dictada por doña NATALIA RENCORET OLVIA, Juez Titular.

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



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 07 de abril de 2019, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>