

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de San Miguel
CAUSA ROL : C-6552-2018
CARATULADO : CARGIOLI/OJEDA

San Miguel, veinte de Noviembre de dos mil diecinueve

Vistos:

Que compareció en autos doña **Camila Rebeca Munizaga Prunés**, abogada, domiciliada en calle Compañía N°1390, oficina 1501, comuna de Santiago, en representación convencional de la empresa CARGIOLI SPA., empresa del rubro del comercio, representada legalmente por don Fabrizio Cargioli Narváez, comerciante, ambos domiciliados para estos efectos en Gran Avenida José Miguel Carrera N°8136, comuna de La Cisterna, Región Metropolitana, quien interpone demanda en juicio especial de Ley 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos publicada el 29 de enero de 1982., de Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador en contra de don Luis Francisco Javier Leyton Núñez, comerciante y don Manuel Enrique Ojeda Cepeda, empresario, ambos domiciliados para estos efectos en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5616, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, en su calidad de arrendatarios del inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616, el cual se encuentra inscrito a nombre de su representada a fojas 1.484 número 884 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del año 2012, solicitando se acoja y en definitiva sea declarada la terminación de los siguientes contratos; **(1)** contrato de arrendamiento de fecha 15 de Febrero de 2002 y su modificación de fecha 22 de Julio de 2004, celebrado entre los demandados y don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea y **(2)** contrato de subarrendamiento de fecha 5 de Diciembre de 2011, celebrado entre el demandado Luis Francisco Javier Leyton Núñez y Comercial Hong Qing Ting Limitada, y como consecuencia de ello, **(3)** se ordene la restitución de la propiedad arrendada.

Refiere que por escritura pública de Modificación de Sociedad de Responsabilidad Limitada de fecha 27 de Diciembre de 2011, otorgada en la Notaría Pública de La Cisterna de don Gonzalo Hurtado Peralta bajo el Repertorio N°1360 de 2011, mi representada Cargioli SpA (antes Cargioli Sociedad Anónima Cerrada, modificación de razón social que acompaña, adquirió por Dación en Pago de don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea, la propiedad raíz ubicada en calle



Foja: 1

Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616 de la comuna de San Miguel, Rol de Avalúo N°5548-33, y que deslinda: Al Norte, en setenta metros más o menos con sitio de la misma propiedad vendida a don Roberto Lizana; Al Sur, en igual medida con sitio C., de Mercedes Varas Mena; Al Oriente, en veinte metros con resto de la propiedad del señor Matulich; y Al Poniente, con camino público a San Bernardo, hoy Gran Avenida José Miguel Carrera. Dicha propiedad fue inscrita a nombre de su representada a fojas 1.484 número 884 del Registro de Propiedad del año 2012 del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel.

Relata que la propiedad adquirida por su representada se encontraba dada en arrendamiento por el dueño anterior don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea (arrendador) a los demandados de autos don Luis Francisco Javier Leyton Núñez y don Manuel Enrique Ojeda Cepeda (arrendatarios), mediante contrato de arrendamiento de fecha 15 de Febrero de 2002 y modificación del mismo contrato de arrendamiento de fecha 22 de Julio de 2004, ambos celebrados por escritura privada, y que se acompañan.

Agrega que su representada ha tomado conocimiento de que parte del inmueble de su propiedad, se encuentra dado en subarrendamiento por el demandado Luis Francisco Javier Leyton Núñez a la empresa Comercial Hong Qing Ting Limitada, mediante contrato de subarrendamiento de fecha 5 de Diciembre de 2011, celebrado por escritura privada, y que también acompaña.

Señala que su representada tiene la intención de restaurar y arreglar el inmueble de su propiedad ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616, para destinarlo a un objeto distinto de aquel a que se encuentra destinado actualmente, por lo que requiere la restitución de este por parte de los actuales ocupantes.

Hace presente que los contratos que existieron entre don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea, don Luis Francisco Javier Leyton Núñez y don Manuel Enrique Ojeda Cepeda; y entre don Luis Francisco Javier Leyton Núñez y Comercial Hong Qing Ting Limtiada, han cesado por la extinción del derecho del arrendador, y en consecuencia, corresponde que los demandados procedan en su restitución en los términos establecidos en los artículos 1947 y 1948 del Código Civil, esto es, absolutamente desocupado y libre de ocupantes, en el mismo estado en que lo recibió salvo por el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, libre de toda deuda por cuenta de servicios básicos, basura y otros, poniéndola a disposición y entregando las llaves, a entera satisfacción de su representada.



Foja: 1

Arguye que el contrato de arrendamiento, de conformidad a lo previsto por el artículo 1915 del Código Civil es aquel 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”. Enseguida, el inciso primero del artículo 1947 del mismo cuerpo legal indica que “el arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento”. Luego, al regular las causas de expiración del contrato de arrendamiento, el artículo 1950 número 3, incluye como causal de terminación “Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán”.

Indica que dentro del compendio de reglas que regulan el término del contrato de arrendamiento por la extinción del derecho del arrendador, encontramos el artículo 1961, el cual señala que se extingue el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando el arrendador vende la cosa arrendada de que es dueño, como es el presente caso. A continuación, el artículo 1962 dispone que “Estarán obligados a respetar el arriendo:

1° Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2° Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública; exceptuados los acreedores hipotecarios;

3° Los acreedores hipotecarios, si el arrendamiento ha sido otorgado por escritura pública inscrita en el Registro del Conservador antes de la inscripción hipotecaria.

El arrendatario de bienes raíces podrá requerir por sí solo la inscripción de dicha escritura.”

Manifiesta que a mayor abundamiento, mi representada no se encuentra obligada a respetar los contratos de arrendamiento existentes sobre la propiedad, ya que no concurre ninguna de las tres circunstancias antedichas, atendiendo especialmente a que el contrato de arrendamiento y su modificación, que ligaban a los demandados y a don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea, no se encontraban otorgados por escritura pública, misma situación en la que se encuentra el contrato de subarrendamiento, por ende, su representada no está obligada a respetar los mentados contratos.



Foja: 1

Afirma que para todos los efectos de lo anterior, la arrendadora de la demandada ha visto extinguido su derecho de propiedad sobre el inmueble arrendado, por un hecho suyo, como lo es la venta de su derecho sobre la referida propiedad mediante dación en pago, produciéndose de pleno derecho la extinción del derecho del arrendador, tal como lo ha señalado la Cuarta Sala de nuestra Excelentísima Corte Suprema, en causa Rol de ingreso N°21540 de 2014, la cual en su considerando Sexto ha señalado: “Que la extinción del derecho del arrendador se produce de pleno derecho y una demostración de que ello es así, se encuentra en la Ley N°18.101, en su artículo 7°, al establecer entre los juicios que se ventilan conforme a esas normas, el de “restitución por extinción del derecho del arrendador”. Vale decir, lo que se solicita al juez es que ordene la restitución de la cosa arrendada, basado en que operó la extinción del derecho del arrendador, aquello supone que no es previa su declaración, sino solo su constatación”.

Comenta que además, atendido lo dispuesto en el artículo 1962 N°2 del Código Civil, es decir, que el nuevo dueño y demandante de autos, no se encuentra obligado a respetar el arrendamiento por haberse celebrado los mentados contratos por instrumento privado, encontrándose mi representada facultada para demandar se declare terminado el arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, no significa que el arrendatario y demandado de autos pueda seguir ocupando el inmueble sin pagar al arrendador, bajo la excusa que el contrato está terminado, ni al nuevo dueño, bajo la justificación de que no ha contratado con él, ya que aquello significaría aceptar un enriquecimiento sin causa respecto del arrendatario, que ha podido seguir gozando de la propiedad y obteniendo un beneficio que le corresponde legítimamente al dueño; obligación que se encuentra consagrada por el legislador en el artículo 6 inciso 1° de la Ley 18.101, precepto que establece la obligación para el arrendatario de continuar pagando las rentas por la ocupación del inmueble y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo hasta que efectúe la restitución del inmueble, cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa. Esta obligación tiene su fundamento en el uso y goce que continúa ejerciendo el arrendatario sobre la propiedad arrendada. Figura que ha sido asimilada por nuestra jurisprudencia a la facultad de percibir los frutos civiles, de conformidad a los artículos 646 y 648 del Código Civil.



Foja: 1

Refiere que por último, el artículo 7 número 4 de la Ley 18.101, señala que se aplicaran las normas de Título III de la misma ley a los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de la ley, y en especial, a los juicios de Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador.

Conforme a lo expuesto y según lo dispuesto en los Artículos 1915, 1950 número 3, 1961 y 1962 y siguientes del Código Civil, artículos 1° 6°, 7° número 4, 8° y siguientes de la Ley 18.101 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, artículos 254, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas vigentes y aplicables en la materia, solicita tener por interpuesta demanda de Restitución de la propiedad de Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616 por extinción del derecho del arrendador, en contra de don **Luis Francisco Javier Leyton Nuñez** y don **Manuel Enrique Ojeda Cepeda**, admitirla a tramitación, y en definitiva acogerla en todas sus partes, con costas, **declarando:**

a).- Terminado el contrato de arrendamiento de fecha 15 de Febrero de 2002 y su modificación de fecha 22 de Julio de 2004, celebrados entre don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea, don Luis Francisco Javier Leyton Nuñez y don Manuel Enrique Ojeda Cepeda respecto de la propiedad ubicada en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616, comuna de San Miguel, Región Metropolitana; y a su vez, se declare también terminado el contrato de subarrendamiento de fecha 5 de Diciembre de 2011, celebrado entre don Luis Francisco Javier Leyton Nuñez y Comercial Hong Qing Ting Limitada respecto de la propiedad ubicada en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5.616, comuna de San Miguel, Región Metropolitana, ordenando la restitución material del inmueble ya individualizado absolutamente desocupado y libre de ocupantes, en el mismo estado que los demandados lo recibieron salvo por el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, libre de toda deuda por cuenta de servicios, gastos comunes, basura y otros servicios, a entera satisfacción de su representada dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria o en el día que ordene el tribunal, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, a costa de los demandados, si así no lo hicieren.

b).- Que se condene a los arrendatarios y demandados de autos al pago de las costas procesales y personales de la causa.

Con fecha 28 de diciembre de 2018 se dio curso a la demanda, la que se notificó a los demandados de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del



Foja: 1

Código de Procedimiento Civil con fecha 14 de agosto de 2019 y asimismo, de la misma manera y con esa misma fecha, se notificó a la subarrendataria Sociedad Comercial Hong Qing Ting Ltda., a través de su representante don Hanfeng Chen.

El 21 de agosto de 2019 tuvo lugar la audiencia de estilo celebrada con la asistencia del apoderado de la parte demandante, el apoderado del demandado Luis Leyton Núñez y en rebeldía del demandado Manuel Ojeda Cepeda y del subarrendatario.

El demandante ratificó su demanda en todas sus partes y el demandado Luis Leyton Núñez, contesta el libelo mediante minuta escrita, solicitando desde ya su total y absoluto rechazo. Manifiesta que es efectivo que su representado con fecha 15 de febrero de 2002 suscribió conjuntamente con don Manuel Enrique Ojeda Cepeda, un contrato de arrendamiento, sobre el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera N°5616-b de la comuna de San Miguel.

Indica que es efectivo que con fecha 22 de julio de 2004 suscribió un anexo al contrato antes indicado, permitiéndose a su respecto subarrendar. Precisa que su representado suscribió al igual que su contrato de arriendo, una modificación sobre el contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616-B, de la comuna de San Miguel.

Comenta que del solo texto de las demandas se puede advertir que el actor ha accionado respecto de un inmueble diverso al arrendado por mi parte, pues, en el contrato y su anexo se precisó claramente que éste era Gran Avenida José Miguel Carrera 5616-B de la comuna de San Miguel, y no Gran Avenida José Miguel Carrera 5616 de la comuna de San Miguel, como aparece en el libelo, lo que hace por si improcedente la presente demanda, pues se refiere exclusivamente a un inmueble que no ha sido arrendado por parte del demandante a mi representado, sino de uno diverso, motivo por el cual la demanda debe ser rechazada de plano, por ser evidente la falta de identidad entre el bien arrendado objeto del contrato y aquel respecto del cual reclama dominio el demandante.

Por lo anterior, solicita tener por contestada la demanda y en definitiva negar lugar a ella, con expresa condena en costas.

Acto seguido, llamadas las partes a conciliación, esta no se produce por encontrarse las posiciones de las partes diametralmente opuestas y por la rebeldía del demandado señalado y el subarrendatario.

En la misma audiencia, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.



Foja: 1

Finalmente se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

1°.- Que doña **Camila Rebeca Munizaga Prunés** en representación convencional de la empresa **Cargioli SPA**. ha demandado a don **Luis Francisco Javier Leyton Núñez** y a don **Manuel Enrique Ojeda Cepeda** restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador por los fundamentos de hecho y de Derecho ya relatados precedentemente.

2°.- Que el demandado don Luis Francisco Javier Leyton Núñez contestó la demanda solicitando su rechazo, por los fundamentos de hecho y de Derecho ya relatados que por economía procesal se tendrán por expresamente reproducidos.

3°.- Que por su parte, el demandado don Manuel Enrique Ojeda Cepeda nada dijo en la etapa procesal pertinente, por lo que se entiende que controvierte todos los hechos y los puntos de derecho en que el libelo se apoya. Lo mismo ocurre respecto del subarrendatario notificado en autos.

4°.- Que, conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar la existencia de las obligaciones o su extinción a quien alega aquélla o éstas, de manera tal que ha de corresponder al demandante acreditar la existencia del contrato de arriendo materia de autos y la extinción del derecho del arrendador.

5°.- Que, la parte **demandante** con el fin de acreditar sus pretensiones rindió la siguiente prueba:

Documental:

a.- Copia de escritura pública de Modificación de Sociedad de Responsabilidad Limitada, de fecha 27 de Diciembre de 2011, donde consta la Dación en Pago de don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea a Cargioli S.A. por el inmueble de autos, otorgada en la Notaría de La Cisterna de don Gonzalo Hurtado Peralta.

b.- Inscripción del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel del inmueble objeto del libelo a nombre de Cargioli Spa.

c.- Escritura Pública de Delegación de facultades de Carigioli SpA a Fabrizio Cargioli Narváez de fecha 11 de Julio de 2017.

d.- Reducción a Escritura Pública de "Acta Junta Extraordinaria de Accionistas Cargioli Sociedad Anónima Cerrada" de fecha 7 de Diciembre de 2016.

e.- Contrato de Arrendamiento del inmueble ubicado en calle Gran Avenida José Miguel Carrera N°5616-B, celebrado entre el anterior dueño de la propiedad don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea, y los demandados don Luis Francisco



Foja: 1

Javier Leyton Núñez y don Manuel Enrique Ojeda Cepeda, de fecha 15 de Febrero de 2002.

f.- Modificación al Contrato de Arrendamiento individualizado precedentemente, celebrado entre el anterior dueño de la propiedad don Patricio Manuel Cargioli Beratarrechea y don Luis Francisco Javier Leyton Núñez, de fecha 22 de Julio de 2004.

g.- Contrato de Subarrendamiento del inmueble, celebrado entre el demandado, arrendatario y subarrendador don Luis Francisco Javier Leyton Núñez, y el subarrendatario Comercial Hong Qing Ting Limitada, de fecha 5 de Diciembre de 2011.

h.- Copia del fallo de la Excelentísima Corte Suprema Rol N°21540-2014.-

6°.- Que, la parte **demandada** con el fin de acreditar sus pretensiones rindió la siguiente prueba:

Documental:

a.- Contrato de arrendamiento de 15 de febrero de 2002, respecto del inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616-B, de la comuna de San Miguel.

b.- Modificación del contrato de fecha 22 de julio de 2004, respecto del inmueble ubicado en Gran Avenida José Miguel Carrera 5616-B, de la comuna de San Miguel.

c.- Mandato judicial de fecha 9 de enero de 2018.

Asimismo en la audiencia de estilo, se accedió a solicitud del demandado, relativa a que se trajera a la vista los siguientes expedientes digitales:

a.- Causa rol C-5368-2018 del 1° Juzgado Civil de San Miguel.

b.- Causa rol C-12956-2017 de este tribunal.

7°.- Que en materia de juicios de arrendamiento sobre predios urbanos, existe una norma especial sobre la prueba, contenida en el artículo 8 N°7 de la Ley 18.101, que ordena a los jueces apreciarla conforme a las reglas de la sana crítica, proceso argumentativo en el cual no se puede contradecir a los principios de la lógica, las máximas de experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

8°.- Que conforme lo prescribe el artículo 1950 N° 3 del Código Civil establece: "El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y especialmente: Por la extinción del derecho del arrendador, según las



Foja: 1

reglas que más adelante se expresarán." El artículo 1962 del mismo estatuto jurídico señala cuándo existe obligación de respetar el arriendo.

9°.- Que los presupuestos de la acción de terminación de contrato de arrendamiento, por extinción del derecho del arrendador son:

- a) Sustitución en la titularidad del dominio en la propiedad arrendada;
- b) Existencia de un contrato de arrendamiento que liga al anterior propietario con el arrendatario.
- c) El nuevo propietario no se encuentra en situación de respetar el arriendo, atento a lo dispuesto en el artículo 1962 del Código de Bello.

10°.- Que en virtud de lo expuesto en la demanda se desprende que el inmueble cuya restitución se solicita, y que habría arrendado el antiguo dueño a los demandados, es el ubicado en calle Gran Avenida José Miguel Carrera **5616**; sin perjuicio de ello de la prueba aportada por la demandante se ha acreditado que ha sido objeto del contrato de arriendo, su modificación y del contrato de subarriendo de autos el inmueble que corresponde al ubicado en calle Gran Avenida José Miguel Carrera **5616-B**, de lo que se concluye que no se ha acreditado la existencia de un contrato de arriendo ni de subarriendo en relación con el inmueble señalado en la demanda y respecto del cual se solicita su restitución, por lo que no es posible acceder a las peticiones del libelo en los términos planteados, no siendo procedente de esa forma pronunciarse sobre los demás requisitos de la acción.

11°.- Que, el resto de las pruebas rendidas por las partes en nada altera lo antes concluido.

Y, visto además, lo previsto en los artículos 1437, 1545, 1698 y siguientes, 1947, 1950 N° 4 y 1977 del Código Civil; artículo 1° inciso 1°, artículos 6°,7°,8°,10°,13° y 21 de la ley 18.101; artículos 144, 160, 169, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, disposiciones de la ley 19.866, SE DECLARA:

I.- Que se **rechaza la demanda** deducida por doña Camila Rebeca Munizaga Prunés en representación convencional de la empresa Cargioli SPA., en contra de don Luis Francisco Javier Leyton Núñez y de don Manuel Enrique Ojeda Cepeda.

II.- Que se condena en costas a la parte demandante por haber sido completamente vencida en autos.

REGISTRESE Y ARCHIVESE

Rol 6552-2018.

DECRETADA POR DOÑA CAROLYN MEDINA DUARTE. JUEZ SUBROGANTE.



C-6552-2018

Foja: 1

AUTORIZA ANTONIO CORNEJO LARA, SECRETARIO SUBROGANTE.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **San Miguel, veinte de Noviembre 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 08 de septiembre de 2019, 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>