

C.A. de Santiago

Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

Vistos:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos décimo cuarto, décimo quinto y décimo sexto, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar, y además, presente:

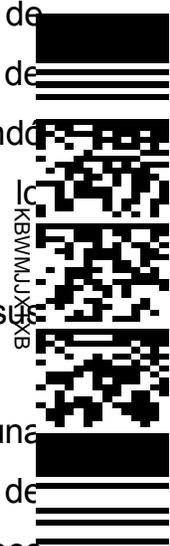
Primero: Que, la demandante se alza en contra de la sentencia dictada en autos, solicitando sea revocada, y se haga lugar a la demanda interpuesta, en todas sus partes, con costas.

Sustenta su recurso, en síntesis, en que el arrendatario se encontraba ejerciendo su actividad comercial en el inmueble arrendado, el que tenía una duración de doce meses renovables, por periodos iguales y sucesivos, a partir del 1 de octubre de 2018, no obstante ello, cinco meses después de iniciada la explotación del inmueble, el demandado unilateralmente y sin justificación legal o contractual alguna, devolvió las llaves e hizo abandono de la propiedad arrendada. El inmueble no fue restituido de la manera estipulada, por lo que el abandono del inmueble antes del plazo estipulado, no lo exime del pago de las rentas por el período de duración del contrato.

Yerra, entonces el tribunal, al eximir al arrendatario de un pacto suscrito previamente, que había previsto de manera expresa la situación anotada. En efecto, en el contrato se dejó expresamente establecido que como el inmueble solo podía optar de manera temporal a patente provisoria y que el arrendador asumió la obligación de regularizar esta situación en el plazo fijado de común acuerdo, el demandado arrendatario de todas formas el inmueble, hizo uso de la patente y luego, sin causa que lo permitiera, abandonó el inmueble antes de cumplir el plazo de doce meses.

El tribunal a quo, agrega, justifica actos del demandado que van contra sus propios actos y voluntad manifestada en el contrato suscrito entre las partes.

Segundo: Que, de acuerdo al contrato celebrado por las partes, este tenía una duración de doce meses, a partir del 1 de octubre de 2018, luego vencía el 30 de septiembre de 2019, renovable por nuevos, iguales y sucesivos periodos de doce meses cada vez, si ninguno de los contratantes manifiesta al otro su voluntad en



contrario, con una anticipación mínimo de 90 días a la fecha de término, según se lee en su cláusula segunda. Se agrega en dicha cláusula, que *“La terminación anticipada del presente contrato por circunstancias provocadas por el arrendatario no liberará a este último de su obligación de pagar la renta de arrendamiento por la totalidad del período convenido por la duración del contrato.”*.

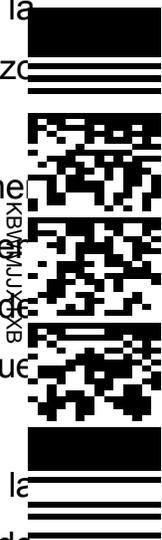
Por otra parte, la cláusula décimo sexta del contrato, consignó lo siguiente: *“Se deja constancia y es de conocimiento del arrendatario que el local dado en arrendamiento no cuenta con recepción definitiva, la cual se encuentra en trámite en la Municipalidad, por tanto deberá optar a patente provisoria, si al cabo de un año no se encuentra recepcionado definitivamente el local, se dejará sin efecto el presente contrato sin necesidad de dar el aviso señalado en el Art. Segundo de este contrato.”*.

Tercero: Que la demandada argumentó al contestar la acción entablada en su contra que la propiedad había sido restituida en marzo de 2019 a la corredora de propiedades, al no obtener patente para funcionar. Opuso la excepción de contrato no cumplido, la que sustenta en que la propiedad no habría servido para el fin que fue arrendada, y que sería contrario a la buena fe imponer una obligación de pago por un inmueble que en definitiva no servía para el fin arrendado.

Cuarto: Que, no se encuentra discutida la existencia del contrato y las cláusulas en el contenidas. Tampoco que la arrendataria devolvió el inmueble el 14 de marzo de 2019, cinco meses después de entrada en vigencia el contrato, sin dar aviso a la arrendadora y que el motivo para entregar las llaves y abandonar el inmueble, lo hizo consistir en que dicho inmueble no servía para el fin arrendado.

Quinto: Que, sobre los motivos dados por la arrendataria, conviene tener presente que en la cláusula décimo sexta del contrato de marras, que se transcribió el considerando segundo de esta sentencia, se dejó expresa constancia que era de conocimiento del arrendatario el hecho que el inmueble no tenía patente definitiva, que estaba en trámite, por lo que debía optar por una provisoria.

Al respecto, se debe recordar que la arrendataria obtuvo patente provisoria, la que vencía el 17 de diciembre de 2019, según ha quedado establecido como hecho de la causa, por lo que al momento de dar el arrendatario por terminado de manera



anticipada y unilateral el contrato, estaba habilitado para ejercer la actividad para la que arrendó el inmueble.

Sexto: Que del análisis de los antecedentes no existen elementos que permitan sostener que el arrendador ha incumplido con la obligación asumida, toda vez que la patente definitiva estaba en trámite, la arrendataria contaba con patente provisoria para funcionar, por lo que no pudo esta última, aduciendo dicha excusa, dar por terminado de manera anticipada el contrato como lo hizo.

Séptimo: Que, conforme lo dicho habrá de ser acogida la pretensión del actor en cuanto persigue el término del contrato por no pago de las rentas de arrendamiento, y que la arrendataria deberá pagar las rentas hasta el vencimiento del contrato, esto es el 30 de septiembre de 2019.

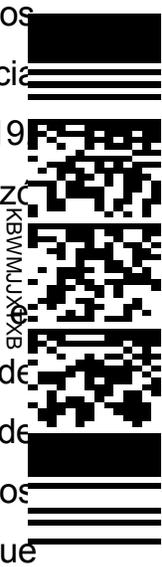
En cuanto a la indemnización de perjuicios pactada por las partes en la cláusula tercera del contrato de marras, equivalente a 6 rentas de arrendamiento, no se dará lugar a ella, considerando que no se configurarían en la especie los supuestos que permiten su procedencia.

En cuanto a los consumos básicos, se mantendrá lo decidido por el a quo, desde que el arrendatario dejó el inmueble el 14 de marzo de 2019.

Octavo: Que por no haber sido totalmente vencido el demandado, se le eximirá del pago de las costas del juicio.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en la Ley N°18.101y en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se revoca, sin costas**, la sentencia apelada de dieciocho de mayo de dos mil veinte, dictada en autos Rol C-11107-2019 por el Décimo Segundo Juzgado Civil de Santiago, en cuanto por ella rechazó parcialmente la demanda de autos y en su lugar **se declara que:**

1.- Se acoge la demanda impetrada, solo en cuanto se declara terminado contrato de arrendamiento habido entre las partes, con fecha 30 de septiembre de 2019, consecuentemente, la parte demandada deberá pagar al actor las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo a septiembre de 2019; los intereses por concepto de rentas adeudadas, conforme lo dispuesto en la sentencia que



se revisa; los servicios domiciliarios que sean de cargo de la arrendataria y que se encuentren adeudados entre el 18 de diciembre de 2018 y el 14 de marzo de 2019.

Las sumas ordenadas pagar, serán determinadas en la etapa de cumplimiento del fallo.

2.- Se confirma, en lo demás apelado, la citada sentencia.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redacción de la Ministra Señora María Soledad Melo Labra.

La Abogada Integrante señora Pía Tavorari Goycoolea no firma no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al a acuerdo por haber cesado sus funciones en esta Corte.

Civil Rol N°13303-2020.



Pronunciado por la Segunda Sala de la C.A. de Santiago integrada por los Ministros (as) Omar Antonio Astudillo C., Maria Soledad Melo L. Santiago, diecisiete de mayo de dos mil veintiuno.

En Santiago, a diecisiete de mayo de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 04 de abril de 2021, 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>