

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 16° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-12819-2020
CARATULADO : SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN
DE LA REGIÓN METROPOLITANA/TUDELA

Santiago, veintiocho de Enero de dos mil veintiuno

Vistos.

Con fecha 19 de agosto de 2020, comparece don **Fernando Bravo Carmona**, abogado, en su calidad de subdirector jurídico, en representación legal del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, persona jurídica de derecho público ambos con domicilio en calle Arturo Prat N° 48, Piso 5, comuna de Santiago, quien interpone demanda de termino de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, solicitando declaración del término del mismo, el pago de todas las rentas adeudadas y la restitución del inmueble, con costas, en contra de don **Orlando Antonio Tudela Ibáñez**, empresario, , domiciliado para estos efectos en Calle San Francisco N° 3883, comuna de La Florida.

En subsidio deduce demanda desahucio.

En subsidio deduce demanda de término de contrato de arrendamiento por infracción del artículo 1938 del Código Civil.

En subsidio deduce demanda de restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato.

Notificada y reconvenida de pago la parte demandada en forma legal, se lleva a efecto vía videoconferencia a través de la plataforma Zoom, el comparendo de estilo con fecha **23 de diciembre de 2020**, oportunidad en la que se practicó la segunda reconvenición de pago a la demandada, ésta procedió a contestar la demanda, llamadas las partes a conciliación esta no



Foja: 1

se produce por falta de acuerdo, acto seguido se recibió la causa a prueba y encontrándose la causa en estado se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando.

Primero: Que, comparece don **Fernando Bravo Carmona**, en su calidad de subdirector jurídico, en representación legal del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano e interpone demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de don **Orlando Antonio Tudela Ibáñez**, todos debidamente individualizados.

Funda su pretensión en los antecedentes que se pasan a exponer.

Manifiesta que su representado es actual y exclusivo dueño del inmueble ubicado en Calle San Francisco N° 3.883, comuna de La Florida, Región Metropolitana, el que se encuentra inscrito a su nombre, a mayor extensión, a fojas 63.238, número 47.953, del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 1993.

Señala que con fecha 7 de mayo de 2013, SERVIU Metropolitano y don Orlando Antonio Tudela Ibáñez, suscribieron un contrato de arrendamiento por la propiedad de este Servicio, ubicada en calle San Francisco N° 3.883, comuna de La Florida, Región Metropolitana.

Refiere que por dicho instrumento se entregó en arrendamiento el inmueble singularizado anteriormente, por el plazo de un año renovable, fijando rentas mensuales de 11,35 UF, y condicionando su duración al fiel cumplimiento de las obligaciones que se establecieron en el contrato.

Hace presente que no obstante lo anterior, la parte arrendadora SERVIU Metropolitano se reservó el derecho a poner término al arrendamiento, sin expresión de causa. Asimismo, se estipuló expresamente en la cláusula Cuarta la obligación de pago mensual de la renta de arrendamiento según así lo dispone, además, el artículo 1915 del Código Civil.



Foja: 1

Indica que la demandada no ha cumplido con su obligación de pago del canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 hasta la actualidad. En consecuencia, a la fecha, adeuda 19 meses de arriendo que multiplicados por el valor mensual de UF 11,35 equivalen a la cantidad de UF 215,65 que al día 19 de agosto de 2020, corresponde a la suma de \$6.182.330.

Expone que por lo anterior, habiendo incumplido latamente la demandada la obligación inherente al contrato que liga a las partes como es el pago de la renta de arrendamiento, corresponde que se decrete su término por el no pago de la renta de arrendamiento acordada y demás prestaciones que detallará.

Previa cita y transcripción textual de las disposiciones legales que considera que considera son aplicables en autos, solicita tener por interpuesta demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de don **Orlando Antonio Tudela Ibáñez**, ya individualizado, acogerla a tramitación y en definitiva declarar que:

i.-El término del contrato de arrendamiento ya señalado, por incumplimiento de las obligaciones del arrendador señaladas en el artículo 1915 del Código Civil y la cláusula Cuarta del Contrato, referente al pago de la renta de arrendamiento.

ii.- Se ordene al demandado ya individualizado, su familia, dependientes y a todos los demás ocupantes a abandonar el inmueble y restituirlo a su parte, dentro del plazo de tercero día, desde que cause ejecutoria la sentencia definitiva que se dicte en autos, o en el plazo que esta judicatura determine bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento mediante la fuerza pública en caso de incumplimiento, con costas.

iii.- Se condene a la demandada, al pago de las rentas de arrendamiento insolutas, equivalentes a la suma de 215,65 UF; y las que se devenguen hasta el día efectivo de la restitución del inmueble, junto con el pago del consumo de servicios y otras prestaciones análogas que se adeuden, cifra equivalente a la suma de \$ 6.182.330.- pesos (UF calculada al día 19 de agosto de 2020), todo más reajustes, intereses y costas.



Foja: 1

En subsidio deduce demanda de desahucio del contrato de arrendamiento de marras.

En subsidio deduce demanda de término de contrato de arrendamiento por infracción del artículo 1938 del Código Civil.

En este sentido refiere que mediante Informe Fiscalizador N° 1276, del 21 de junio de 2018, se constató que el inmueble estaba siendo ocupado como un lugar de acopio de chatarra, de autos en desuso y como vivienda familiar; contraviniendo expresamente el uso para el que se había entregado. Dicha situación fue nuevamente constatada en el Informe de Fiscalización de Arriendo N° 582, de SERVIU Metropolitano, de fecha 14 de abril de 2019.

Agrega que finalmente, la Resolución Exenta N° 2.996 de SERVIU Metropolitano, de fecha 27 de junio de 2019, se puso término administrativo al contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en calle San Francisco N° 3.883, comuna de La Florida, ya que se consideró que el arrendatario no dio cumplimiento a lo señalado en la cláusula Segunda letra a) que al efecto dispone “deberá el arrendatario destinar el inmueble exclusivamente al acopio, tratamiento y veta de áridos”, sin perjuicio de que además adeudaba las renta de arrendamiento ya señaladas.

En subsidio deduce demanda de restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato.

Al efecto manifiesta que de acuerdo con la comunicación dirigida a la arrendataria, mediante Oficio ORD. N° 9838 de SERVIU Metropolitano, de fecha 30 de agosto de 2018, se le informó la decisión de no renovar el arrendamiento, el cual se entendería terminado el último día del mes de enero de 2019.

Segundo: Que, en el comparendo de estilo de fecha 23 de diciembre de 2020, comparece el demandado de autos contestando la demanda por minuta escrita de igual fecha, en los siguientes términos.



Foja: 1

Reconoce la existencia del contrato de arrendamiento invocado como fundamento de la pretensión del demandante. Asimismo señala que es efectivo que el actor es dueño del inmueble arrendado.

Agrega que es falso su parte incumpliera en forma voluntaria con el pago de rentas de arrendamiento, toda vez que dicho pago debía realizarse directamente en las cajas de la sección tesorería, dependiente del Departamento de Contabilidad de la Subdirección de Administración y Finanzas del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, siendo este departamento, el que con el propósito de generar una mora de parte del demandado, no permitió que el demandado pagará las rentas de arrendamiento desde la fecha indicada por el pretensor, es decir desde enero de 2019, hasta la actualidad.

Señala que el objeto del presente juicio no corresponde en lo absoluto al objeto de los litigios que deben conocerse a través de la ley 18101, ya que, dicho objeto, se encuentra claramente dentro de los inmuebles fiscales contemplados en el numeral 2º del Artículo 2 de la Ley 18101, quedando así excluido de esta tramitación sumaria especial.

Sin perjuicio de la alegación anterior, procede a contestar la demanda y hacerse cargo de las alegaciones del actor.

En este sentido refiere que es falso que el demandado deba los canon de arrendamiento desde el mes de enero de 2019 hasta la fecha, toda vez que en primer término, no se le permitió de forma alguna desde dicho mes pagar en caja de tesorería del departamento respectivo, y en segundo término, porque el demandante ejerciendo su derecho que se reservó en segundo párrafo del acápite segundo del contrato materia de autos, a través de oficio N° 9838 de fecha 30 de agosto de 2018, señaló claramente que han resuelto textual "... no se renovará el contrato, solo aceptando pagos por conceptos de mensualidades hasta el próximo mes de Enero de 2019.." por lo cual, mal podría pretender que se paguen las rentas y demandar ante este tribunal dichas rentas desde enero de 2019 hasta la actualidad, siendo que por causa y voluntad del mismo demandante, que se ha generado la mora establecida como causal de termino de contrato.



Foja: 1

En cuanto a lo pretendido por el actor en el primer otrosí de su demanda, señala que se incurre en el mismo error procesal ya referido, al usar una ley que no debe ser considerada para este tipo de inmueble. Agrega que el plazo establecido en el contrato que pretende desahuciar es de plazo fijo, desde el 10 de enero hasta el 10 de enero, que si se cuentan los días de conformidad al Artículo 49 del Código Civil, se desprende que es un plazo de 366 días o 367 días si es año bisiesto, por lo que según el Artículo 5 de la Ley 18101, no se contempla la posibilidad de desahuciar dicho contrato. Luego también corresponde rechazar dicha pretensión.

En cuanto a lo pretendido por el actor en subsidio en el segundo y tercer otrosí, esgrime nuevamente que existe un error de procedimiento invocado, por el tipo de bien inmueble respecto del cual se está litigando. Agrega que mal podría esta parte haber incumplido a un contrato que el mismo demandante dejó sin efecto a través de Oficio 9838 de fecha 30 de agosto de 2018.

Indica que en lo que respecta a lo señalado, solo fue el pretexto para resolver el contrato materia de autos en virtud de no haber aceptado el alza en el canon de arrendamiento, ya que la situación de ocupar el inmueble como botadero de chatarras y vehículos en desusos era de conocimiento del arrendador, los cuales eran vehículos del arrendatario, y en lo que respecta a la vivienda para uso familiar que dicen que existe, se da por los antecedentes de robos en el terreno, ante lo que se necesitaba la vigilancia de día y noche en el terreno.

Tercero: 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 al 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.

Cuarto: Que, la parte demandante, en orden a acreditar sus dichos, rindió prueba instrumental consistente en:



Foja: 1

1. Copia de la Resolución Exenta N° 1566 (V. y U.), de fecha 5 de julio de 2019.

2. Copia de la Resolución Exenta N° 4663 de Serviu Metropolitano, de fecha 30 de agosto del año 2013, que establece las funciones y atribuciones que me competen.

3. Copia de la Resolución Exenta N° 4664 de Serviu Metropolitano, de fecha 30 de agosto del año 2013, que estipula las facultades que me han sido delegadas.

4. Copia de contrato de arrendamiento de fecha 7 de mayo de 2013, celebrado entre la SERVIU Metropolitano y el demandado don ORLANDO ANTONIO TUDELA IBÁÑEZ.

5. Copia de Certificado de Informaciones Previas N° 2758, emitido por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de La Florida.

6. Copia de Informe de Fiscalización de Arriendo N° 582, de SERVIU Metropolitano, de fecha 14 de abril de 2019.

7. Copia de Oficio ORD. N° 9838 de SERVIU Metropolitano, de fecha 30 de agosto de 2018.

8. Copia de Comprobante de Ingreso N° 208.627 de SERVIU Metropolitano, de fecha 7 de diciembre de 2018.

9. Copia de Oficio ORD. N° 1.410 de SERVIU Metropolitano, de fecha 7 de febrero de 2019.

10. Copia de Resolución Exenta N° 2.996 de SERVIU Metropolitano, de fecha 27 de junio de 2019.

Quinto: Que, la parte demandada a su vez y en forma legal acompañó los siguientes documentos a autos:

1.- Copia de carta enviada con fecha 5 de abril de 2018, por don Orlando Tudela a Serviu Metropolitano con descargos por alza de renta de arrendamiento, junto a su respectiva recepción.



Foja: 1

2.- Copia de Oficio 16567 de fecha 28 de diciembre de 2017, donde SERVIU informa actualización de canon de arriendo.

3.- Copia de Citación a Reunión de fecha 18 de marzo de 2020, con Doña Rosa Zúñiga.

4.- Copia de Oficio N° 1410 de fecha 7 de febrero de 2019, donde SERVIU ratifica que con fecha 30 de agosto de 2018, decidió no continuar con arriendo.

5.- Copia de Oficio N° 4835 de fecha 9 de mayo de 2018, donde SERVIU informa nueva actualización de canon de arriendo.

Sexto: Que, para entrar al análisis de las acciones interpuestas, primeramente debe determinarse si corresponde la aplicación del procedimiento sumarísimo contemplado en la Ley 18.101, para la sustanciación de las mismas, como es invocado por el actor, o si por el contrato, dada la naturaleza del inmueble arrendado, dicho procedimiento resulta inaplicable, tal y como reclama la parte demandada.

Séptimo: Que, atendido lo referido precedentemente, se debe tener en consideración que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley N° 18.101, esta ley no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanos, señalando en su N° 2 a los inmuebles fiscales. Cabe agregar además que según se dispone en el Libro IV, Título XXVI, del Código Civil que trata del contrato de arrendamiento, específicamente en su artículo 1923, señala que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

La normativa anteriormente referida debe por tanto vincularse a lo regulado en el Libro III, Título VI, del Código de Procedimiento Civil, que trata de los juicios especiales del contrato de arrendamiento.

Octavo: Que, como se ha indicado, para determinar el procedimiento a seguir, resulta necesario establecer la naturaleza del inmueble entregado en arrendamiento.



Foja: 1

En este sentido, de la prueba instrumental presentada por el actor, valorada por este juez conforme a las reglas de la sana crítica, se desprende que el inmueble ubicado en Calle San Francisco N° 3.883, comuna de La Florida, Región Metropolitana, es un inmueble cuya propiedad pertenece al Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano. Luego es dable concluir que dicho inmueble corresponde a un inmueble fiscal.

A mayor abundamiento, así por lo demás es reconocido por el propio actor en su libelo pretensor.

Noveno: Que, asentado lo anterior respecto a la naturaleza fiscal del inmueble arrendado, cabe concluir que la normativa establecida en la Ley N° 18.101 que Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, no resulta aplicable en la especie, pues la regulación y procedimiento a seguir debe ser en atención a las características del bien objeto del presente juicio y las modalidades del contrato celebrado entre las partes.

Décimo: Que, habiéndose probado la naturaleza fiscal del inmueble objeto del contrato de arrendamiento que une a las partes se rechazará la demanda principal, como aquellas interpuestas en forma subsidiaria, como se expresará en lo resolutivo de esta sentencia.

Por estas consideraciones y teniendo presente lo dispuesto en el artículo 2 N° 2 de la Ley N° 18.101 modificada por la Ley 19.866; artículo 1923, 1698, 1977 y siguientes del Código Civil; se declara:

I.- Que se rechaza la demanda principal y aquellas subsidiarias interpuestas en la presentación de fecha 19 de agosto de 2020, declarándose por tanto que de acuerdo a la naturaleza del inmueble arrendado, no resultan aplicables las normas de la Ley N° 18.101.

II.- Que no se condena en costas al demandante por haber tenido motivos plausibles para litigar,

Anótese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

C-12.819-2020.



C-12819-2020

Foja: 1

Pronunciada por don **LUIS PARRA ARAVENA, JUEZ
SUBROGANTE**

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



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 06 de septiembre de 2020, 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>