

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-11546-2020
CARATULADO : HERRERA/LATORRE

Santiago, dieciséis de diciembre de dos mil veinte.

VISTOS:

Con fecha 30 de julio de 2020, comparece don Guido Mauricio Herrera Gatica, abogado, en representación de don **Guido Herrera Huidobro**, ingeniero civil industrial, ambos domiciliados en calle Sótero del Río N° 508, oficina 829, comuna de Santiago, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento y cobro de rentas adeudadas, en contra de doña **Mónica Esperanza Rodríguez Luco**, empresaria, domiciliada en calle Tres Oriente N° 2578, Villa Exótica, comuna de Calama, en su calidad de arrendataria, y en contra de don **Jorge Hernán Latorre Orrego**, ingeniero civil, domiciliado en Salar Pampa Blanca N° 296, Lomashuasi, comuna de Calama, en calidad de aval y codeudor solidario, por los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Notificados y reconvenidos de pago los demandados en forma legal, se llevó a efecto el comparendo de estilo con fecha 03 de diciembre de 2020, en el cual se tuvo por contestada la demanda, por practicada la segunda reconvenición de pago y se dejó constancia que no hubo conciliación. Acto seguido se recibió la causa a prueba, reiterando y acompañado las partes la documental que obra en autos y citando a las partes para rendir prueba confesional.

Con fecha 15 de diciembre de 2020, se llevó a cabo el comparendo para rendir la prueba confesional solicitada por la parte demandante y demandada, ante esta Juez Titular.

Acto seguido, encontrándose la causa en estado, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 30 de julio de 2020, comparece don Guido Mauricio Herrera Gatica, en representación de don Guido Herrera Huidobro, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento y cobro de rentas adeudadas, en contra de doña Mónica Esperanza Rodríguez Luco, en calidad de arrendataria, y en contra de don Jorge Hernán Latorre Orrego, en calidad de aval y codeudor solidario, por los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Señala que mediante contrato de fecha 20 de julio de 2016, autorizada ante Notario Público, su representado entregó en arrendamiento algunas dependencias del inmueble ubicado en calle Tres Oriente N° 2575, Villa Exótica, comuna de Calama, a la demandada doña Mónica Esperanza Rodríguez Luco, por una vigencia de 24



«RIT»

Foja: 1

meses, a contar del 01 de agosto de 2016 y hasta el 31 de agosto de 2018, renovable automáticamente conforme a lo estipulado en la cláusula segunda.

Agrega que se estipuló el pago de una renta mensual de \$750.000, pagaderos anticipadamente antes del día 30 de cada mes, mediante depósito en cuenta bancaria a nombre del arrendador, reajutable anualmente y por toda la vigencia del contrato, de acuerdo a la variación acumulada del IPC. o el organismo (sic) que lo reemplace en los 12 meses anteriores.

Explica que se pactó que el simple retardo en el pago de cualquier período mensual de renta de arrendamiento, devengará a título de multa adicional al canon de arriendo, una cantidad equivalente al 0,5% de la renta mensual pactada, por cada día de atraso en el pago, multa que regirá desde el día siguiente del plazo que tiene para hacerlo y hasta la fecha efectiva de su pago.

Sostiene que la última prórroga tácita del contrato fue a contar del 01 de agosto de 2019, encontrándose actualmente vigente hasta el día 30 de agosto de 2020, siendo el canon de arriendo vigente la suma de \$867.000.

Hace presente que mediante carta certificada de 02 de enero de 2020, la arrendataria solicitó poner término al contrato a contar del 28 de febrero de 2020 y que se le autorizara a imputar el pago de dicho mes al mes de garantía, lo que fue rechazado por el arrendador, por cuanto se trata de un contrato a plazo fijo que obliga a la arrendataria a cancelar el canon de arriendo hasta el último mes de vigencia del contrato, encontrándose expresamente prohibido en la cláusula décima, inciso 3°. En ese sentido, indica que la demandada adeuda el canon de arriendo de 7 meses, correspondiente desde marzo hasta agosto de 2020, la cual deberá ser reajustada conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 18.101, más el máximo interés convencional aplicable a las obligaciones reajustables y la multa moratoria estipulada en el contrato.

En cuanto al derecho, transcribe los artículos 1545, 1546 y 1945 inciso 1° del Código Civil, concluyendo que teniendo en cuenta que la demandada no ha pagado todo el período referido y no existe consentimiento mutuo ni otra causa legal que lo justifique, dicho incumplimiento se encuentra expresamente contemplado en el artículo 1977 del Código Civil, que otorga al arrendador el derecho para hacer cesar inmediatamente el arriendo. Respecto a la solidaridad, en virtud de la cual se demanda a don Jorge Hernán Latorre Orrego, explica que se debe a que se constituyó en calidad de aval y codeudor solidario, a fin de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por la arrendataria.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de término de contrato de arriendo por no pago y cobro de rentas, en contra de doña Mónica Esperanza Rodríguez Luco, en calidad de arrendataria y en contra de don Jorge



«RIT»

Foja: 1

Hernán Latorre Orrego, en calidad de aval y codeudor solidario, ambos ya individualizados, a fin que se declare: a) terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas; b) que se condene a los demandados, solidariamente, al pago de las suma de \$6.069.000, más las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, con el reajuste indicado en el artículo 21 de la Ley 18.101; c) que se condene en costas a los demandados;

SEGUNDO: Que, se llevó a efecto el comparendo de estilo con fecha 03 de diciembre de 2020, oportunidad en la que la parte demandada contesta la demanda, mediante minuta escrita, que solicitó tener como parte integrante del comparendo, solicitando su rechazo en todas sus partes.

Señala que es efectivo que con fecha 20 de julio de 2016, las partes celebraron un contrato de arriendo respecto de la propiedad ubicada en calle Tres Oriente N° 2575, Villa Exótica, comuna de Calama, por un plazo fijo de 24 meses, concluyendo el 31 de agosto de 2018, renovable de forma tácita, venciendo la última prórroga el 31 de agosto de 2020.

Agrega que con fecha 02 de enero de 2020, sus representados informaron mediante carta certificada al demandante que pondrían término al contrato con fecha 28 de febrero de 2020, la cual fue respondida con fecha 26 de enero de 2020, en los siguientes términos: a) que debido a la cercanía de dicha fecha, no iba a estar presente en la entrega de la propiedad; b) razón por la que solicita hacer entrega de la llaves de la puerta principal, del portón de entrada de vehículos, con sus copias y comprobantes de pago de consumos domiciliarios a la señora Danitza Azocar, anexando un inventario de la propiedad, con fotos de la misma; c) que el arriendo del mes de febrero deberá ser cancelado a la brevedad para hacer efectiva la garantía de los \$750.000, que se devolverían después de 30 días, una vez cumplidas todas las obligaciones del contrato.

Sostiene que sus representados dieron cumplimiento a cada una de las peticiones formuladas por el demandante, por lo que se deduce que aceptó tácitamente el término unilateral del contrato y que devolvería el mes de garantía a los 30 días posteriores a la desocupación de la propiedad, lo cual es de toda lógica se efectuó al término del contrato el 28 de febrero de 2020.

Sostiene que el demandante de una forma u otra hizo ocupación del inmueble, ya que estuvo guardando un auto de propiedad de una vecina y a contar del 01 de agosto de 2020, la arrendó a Aguas Antofagasta, por lo que es cuestionable si estamos ante la intención de tener un enriquecimiento ilícito al tratar de cobrar arriendos por meses en que él ocupó la propiedad.

Respecto al mes de febrero de 2020, indica que está en su derecho de exigirlo, pero se pregunta por el mes de garantía que debió pagarlo a más tardar el 28 de



«RIT»

Foja: 1

marzo de 2020, por lo que entiende estamos en presencia del adagio de que “la mora purga la mora”, impidiéndole alegar el incumplimiento de sus representados y careciendo de fundamento fáctico y legal para accionar.

Por dichos motivos, solicita rechazar la demanda de autos, con expresa condena en costas;

TERCERO: 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;

CUARTO: Que, a su vez, el artículo 1977 del Código Civil establece que “la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones (...) para hacer cesar inmediatamente el arriendo”;

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 al demandante probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el arrendatario en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de los demandados, el acreditar el cumplimiento de las mismas;

SEXTO: Que, la parte demandante, en orden a acreditar sus dichos, rindió prueba instrumental acompañando a los autos los siguientes documentos:

1.- Copia de contrato de arrendamiento, de fecha 20 de julio de 2016, entre don Guido Herrera Huidobro, en calidad de arrendador, y doña Mónica Esperanza Rodríguez Luco, en calidad de arrendataria, respecto a dependencias del inmueble ubicado en calle Tres Oriente N° 2575, Villa Exótica, comuna de Calama, para uso exclusivo habitacional, con una duración de 24 meses, comenzando a regir desde el 01 de agosto de 2016 y terminando el 31 de agosto de 2018, prorrogable en iguales condiciones por períodos anuales, a menos que una de las partes ponga término del contrato, informando mediante carta certificada con a lo menos 30 días de anticipación a la fecha de su vencimiento o prórroga. Se pactó el canon de arriendo de \$750.000, pagaderos antes de los días 30 de cada mes, reajutable anualmente de acuerdo a la variación del IPC. Asimismo, se estableció que el no pago oportuno del canon de arrendamiento, es decir, en los días previos al último día hábil de cada mes, en la forma establecida en la cláusula tercera, devengará a título de multa adicional al canon de arriendo, una cantidad equivalente al 0,5% de la renta mensual pactada por cada día de atraso en el pago, que regirá desde el día siguiente del plazo que tiene para hacerlo y hasta la fecha que se haga el pago efectivo de la obligación. Se constituyó en calidad de aval y codeudor solidario don Jorge Hernán Latorre Orrego;



«RIT»

Foja: 1

2.- Copia de carta certificada de fecha 02 de enero de 2020, suscrita por doña Mónica Rodríguez Luco, destinada a don Guido Herrera Huidobro, al domicilio Rodrigo de Triana N° 4235, depto. 51, comuna de Las Condes;

3.- Copia de escritura pública, de fecha 16 de junio de 2010, otorgada en la 13° Notaría de Santiago, Repertorio N° 2631-20, mandato judicial amplio entre Herrera Huidobro Guido a Herrera Gatica Guido Mauricio;

4.- Copia de certificado de título de abogado de don Mauricio Herrera Gatica;

5.- Copia de cartola de cuenta corriente, período 30 de diciembre de 2019 al 06 de enero de 2020, emitido por Banco Bci, a nombre de don Guido Herrera Huidobro;

SÉPTIMO: Que, en audiencia de fecha 15 de diciembre de 2020, el demandante, produce la absolución de posiciones de la demandada, doña Mónica Esperanza Rodríguez Luco, quien depone al tenor del pliego de posiciones acompañado a los autos, respondiendo que: es efectivo que mediante carta certificada de fecha 02 de enero de 2020, solicitó al arrendador poner término anticipado al contrato de arriendo a contar del 28 de febrero del presente año y que la renta de arrendamiento de febrero de 2020 se pagara con el mes de garantía; que no recuerda la fecha del contrato respecto a la casa donde se fue a vivir en julio de 2020, ya que no la habitó inmediatamente, debido a que hizo arreglos en ella durante 2 o 3 meses; que es efectivo que el arrendador le contestó que para acceder a su solicitud debía cumplir con la entrega material del inmueble con todos sus pagos al día y pagar el arriendo correspondiente al mes de febrero de 2020; que cumplió con entregar la propiedad el 28 de febrero de 2020, a la persona designada por el arrendador, con todos sus servicios básicos al día, pero no cumplió con el pago del arriendo al mes de febrero de 2020; que en el contrato se estableció expresamente que el mes de garantía no podía ser utilizado por la arrendataria para el pago del último mes, ni para el pago de ningún otro mes de arriendo. Finalmente la absolvente aclara que en el mes de diciembre, informó al arrendador que debía terminar el contrato de arrendamiento, en razón de una oportunidad para comprar una propiedad;

OCTAVO: Que, por su parte, el demandado acompañó los siguientes documentos:

1.- Copia de escritura pública, de fecha 03 de septiembre de 2020, otorgada por la 1° Notaría de El Loa-Calama, Repertorio N° 1497-2020, mandato judicial especial de Mónica Esperanza Rodríguez Luco y otro a Jaime Piña Zorrilla;

2.- Copia de documento de fecha 28 de febrero de 2020, entrega de llaves, firmado por Danitza Azocar y Mónica Rodríguez Luco;



«RIT»

Foja: 1

3.- Copia de correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2020, enviado por hergalitimiada@gmail.com a ludikas.ca.live@live.cl, asunto entrega de casa arrendada por Sra. Mónica E. Rodríguez Luco;

NOVENO: Que, en audiencia de fecha 15 de diciembre de 2020, la parte demandada, produce la absolución de posiciones del demandante, don Guido Herrera Huidobro, quien depone al tenor del pliego de posiciones acompañado respondiendo que: es efectivo que celebró un contrato de arrendamiento con la demandada, respecto al inmueble sub lite; que con fecha 02 de enero de 2020, la arrendataria le hizo llegar una carta certificada donde manifestaba su intención de poner término al contrato de arrendamiento a partir del 28 de febrero de 2020; que el 26 de febrero de 2020 envió un correo electrónico a la arrendataria, donde le manifiesta que no podría estar presente en la entrega de la propiedad y que solicita hacer entrega a la vecina Danitza Azocar, con los juegos de llaves, comprobantes de pagos de consumos y un inventario del inmueble; que indicó a la arrendataria que el mes de febrero de 2020 no se encuentra pagado, solicitando hacerlo a la brevedad para hacer la devolución de la garantía después de 30 días, si los insumos están pagados; que no es efectivo que tomó posesión de la propiedad después del 28 de febrero de 2020, autorizando a Danitza Azocar a guardar un auto dentro de la propiedad; que no recuerda si dio en arrendamiento la propiedad, pero que entregó la administración del inmueble hace 17 años, por lo que no sabe si actualmente se encuentra arrendada, solo recordando que se arrendó por 4 meses, que ya se habrían cumplido. El absolvente, previa solicitud de aclaración de esta magistratura, respecto al destino del inmueble entre marzo y diciembre del presente año, si ha sido arrendado o no, declara que “puede que sí o puede que no” (sic);

DÉCIMO: Que, conforme a la documental acompañada por la actora y apreciando la prueba de acuerdo a las reglas de la sana crítica se tiene por acreditado:

a) La existencia de un contrato de arrendamiento entre Guido Herrera Huidobro y doña Mónica Rodríguez Luco, en calidad de arrendador y arrendatario, respectivamente, respecto al inmueble ubicado en calle Tres Oriente N° 2575, Villa Exótica, comuna de Calama, con vigencia a contar del 1 de agosto de 2016, y que tiene como cláusulas principales, las referidas en el numeral primero del motivo sexto;

b) Que, la arrendataria mediante carta certificada enviada al arrendador, solicitó poner término al contrato de arrendamiento con fecha 28 de febrero de 2020;

c) Que, la arrendataria hizo entrega de la propiedad sub lite, en buenas condiciones, con fecha 28 de febrero de 2020, mediante la entrega de las llaves a doña Danitza Azocar;



«RIT»

Foja: 1

d) Que, la arrendataria adeuda la renta del mes de febrero de 2020, como lo reconoce expresamente.

UNDÉCIMO: Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, habiendo el actor acreditado la existencia del contrato de arrendamiento, correspondía a los demandados probar el pago de las rentas en la forma estipulada, reconociendo expresamente la arrendataria adeudar la renta de arrendamiento del mes de febrero de 2020.

Que, sin perjuicio de ello, es preciso hacer algunas referencias en relación a estos autos.

En primer término, que el contrato ya había terminado por la entrega de la propiedad, tal como se consigna en el artículo 6 de la Ley N° 18.101, pudiendo el actor, desde esa fecha, 28 de febrero de 2020, disponer de su uso y goce, ejerciendo los derechos que le otorga el dominio.

Que, por otra parte, el actor no mostró disconformidad con la entrega anticipada de la propiedad, limitándose a solicitar, entre otras cosas y previo a la restitución del mes de garantía -de ser procedente-, el pago de la renta adeudada del mes de febrero de 2020, y accionando recién con fecha 30 de julio pasado, esto es, luego de 5 meses de haber mostrado conformidad con la entrega de la propiedad, lo que evidentemente da señales equívocas a la ex arrendataria, no pudiendo obviarse lo dispuesto por el artículo 1546 del Código Civil que rige las relaciones contractuales, tanto en forma previa a la formación del consentimiento como con posterioridad al término de la relación contractual, tal como lo ha determinado la doctrina y jurisprudencia de nuestros Tribunales Superiores de Justicia.

Que, así las cosas, entiende esta magistrado que no resulta en lo absoluto procedente el pago de todas las rentas que se habrían devengado de mantenerse el contrato por el plazo estipulado si el arrendador consintió en su entrega, no oponiéndose en forma oportuna, y recuperando su propiedad, pudiendo disponer de ella en plenitud.

Se hace presente, además, que analizada la prueba de acuerdo a las reglas de la **sana crítica**, resulta al menos curioso que el actor, quien reconoce no poseer gran número de inmuebles, interrogado personalmente por esta Juez ante lo poco claro de sus respuestas y solicitada la aclaración por la defensa de la contraria, ignore el destino de su propiedad desde la entrega material (28 de febrero de 2020) a la fecha de la audiencia de absolución (15 de diciembre de 2020), señalando que puede que haya sido arrendada como puede que no. Ello, desde que sin perjuicio de delegar la administración de la propiedad en terceros, tratándose de una persona jubilada, como él indica, evidentemente esta renta forma parte de su patrimonio e ingresos. Luego, es de toda lógica, que al menos debía saber en qué situación se encontraba la propiedad,



no resultando comprensible la total ignorancia que aduce, tendiendo para ello presente el principio de administración como buen padre de familia (Se deja constancia que la referida absolución se encuentra íntegramente grabada en carpeta llevada al efecto por este Tribunal).

Que, así las cosas, y ante el reconocimiento del no pago de la renta del mes de febrero de 2020, **se accederá únicamente al pago de dicha mensualidad**, desestimándose en cuanto al pago de las rentas siguientes, teniendo para ello presente, como se adelantó, lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley N° 18.101 y muy especialmente, el artículo 1546 del Código Civil, previamente citado;

DUODÉCIMO: Que, en cuanto al cobro de la multa reclamada por mora, esto es, de una cantidad equivalente al 0,5% de la renta mensual pactada por cada día de atraso en el pago, desde el día siguiente del plazo que tiene para hacerlo y hasta la fecha que se haga el pago efectivo de la obligación, atendida la circunstancia de que aquella fue válidamente pactada en la cláusula sexta del contrato celebrado entre las partes y de conformidad a lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, habrá de acogerse dicha pretensión, debiendo procederse al cálculo de la misma en la etapa de cumplimiento del fallo, **sin perjuicio de poder efectuarse la consignación en la cuenta corriente de este Tribunal**, a la brevedad, para evitar aumentar la cuantía de la deuda y sin perjuicio de los eventuales recursos que se deduzcan, considerando el efecto en que debe concederse la apelación en caso de interponerse por una u otra parte;

DÉCIMO TERCERO: Que, habiéndose constituido don Jorge Hernán Latorre Orrego, como fiador y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la arrendataria en el contrato sub lite, será condenado en tal calidad al pago de las sumas antes indicadas;

DÉCIMO CUARTO: Que, respecto a lo indicado por la parte demandada sobre el hecho de adeudar el arrendador la restitución de la garantía, cabe señalar que aquella no ha sido objeto de demanda reconvenzional, no pudiéndose pronunciar el Tribunal a su respecto. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones legales que pueda ejercer la arrendataria en atención a su restitución, en la forma y ante quien corresponda.

Del mismo modo, no procede pronunciarse sobre una eventual compensación, desde que se ignoran mayores antecedentes en cuanto a la procedencia de su restitución íntegra o parcial;

DÉCIMO QUINTO: Que, atendido el mérito de los antecedentes, no habiendo resultado totalmente vencidos los demandados, los que, además, han litigado con motivo plausible, se les eximirá del pago de las costas.



«RIT»

Foja: 1

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1546 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 346, 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 6, 7, 8, 10, 15 y 21 de la Ley N° 18.101, modificada por la N° 19.866, **se decide que:**

I.- Que, **se hace lugar parcialmente** a la acción de fecha 30 de julio de 2020, **solo en cuanto** se condena a los demandados, solidariamente, al pago de la renta adeudada, correspondiente al mes de **febrero de 2020**, al tenor de lo señalado en el motivo duodécimo, con los reajustes establecidos en el artículo 21 de la Ley N° 18.101;

II.- Que, se condena solidariamente a los demandados al pago de la multa pactada;

III.- Que, se exime del pago de las costas a la demandada.

Regístrese y archívense en su oportunidad.

Notifíquese personalmente o por cédula.

Rol N° **C-11.546-2020**.

Pronunciada por doña **Soledad Araneda Undurraga**, Juez Titular.

Autoriza doña **Daniela Ramírez Marambio**, Secretaria Interina.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. En **Santiago, dieciséis de Diciembre de dos mil veinte.-**



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>