

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-4599-2020
CARATULADO : INVERSIONES E INMOBILIARIA RIO DEVA
LIMITADA/GONZÁLEZ

Santiago, treinta y uno de Diciembre de dos mil veinte

VISTO:

A folio 1, comparece, **MAXIMILIANO JOSE SERDIO FERNANDEZ**, ingeniero comercial, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA RIO DEVA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, ambos con domicilio en Avenida Luis Pasteur N°7469, departamento 4-B, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, deduciendo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas en contra de **RICARDO GONZALEZ VILLABLANCA**, empresario, con domicilio en Avenida Pedro de Valdivia N° 2785, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana.

Expone que su representada con fecha 18 de noviembre de 2015, celebró un contrato de arrendamiento de bien inmueble con don RICARDO



C-4599-2020

Foja: 1

GONZÁLEZ VILLABLANCA, por la propiedad ubicada en Avenida Pedro de Valdivia N°2785, comuna de Ñuñoa, Santiago. Región Metropolitana. Dicho contrato comenzó a regir el día 18 de noviembre de 2015 y tendría una duración de 10 años, esto es, hasta el 17 de noviembre de 2025, plazo que se entendería prorrogado sucesiva y automáticamente por períodos de un año.

Añade que la renta de arrendamiento mensual se pactó, a partir del día primero del mes de marzo de 2017, en la suma equivalente en pesos moneda nacional de 86 Unidades de Fomento, renta que incrementaría en un 2,2% del total de las ventas mensuales netas efectuadas en la propiedad arrendada cuando estas ventas superen los \$ 10.000.000.- (diez millones de pesos) y que para efectos de calcular el componente variable de la renta pactada, el arrendatario se obligó a enviar mensualmente al arrendador copia del formulario número 29 de Declaración Mensual de Servicio de Impuestos Internos con las ventas correspondientes a la o las patentes comerciales registrada en la propiedad. Asimismo, se estipuló que la renta pactada se pagaría por mes anticipado, dentro de los primeros cinco días corridos de cada mes, a contar de la



Foja: 1

fecha de su inicio, en el domicilio de la arrendadora.

Continua exponiendo que la arrendadora tendría derecho a solicitar que se declare la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por el sólo hecho del no pago de un mes de renta dentro del plazo estipulado en el contrato, disponiéndose la restitución del bien arrendado y el pago de las rentas morosas a la época de la terminación anticipada del contrato, declarada judicialmente, y sus reajustes, con los intereses moratorios que correspondan, y a título de multa una cantidad equivalente a una renta mensual de ocupación igual al doble de la renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar por el mes anterior a su vencimiento.

Agrega que el arrendatario no cumplió en tiempo y forma con su obligación de pagar las rentas de arrendamiento y, que con fecha 10 de diciembre de 2019 las partes litigantes suscribieron una transacción extrajudicial por instrumento privado, donde consta en su cláusula segunda que el arrendatario Ricardo González Villablanca expresamente reconoció a esa fecha adeudar a



Foja: 1

Inversiones e Inmobiliaria Rio Deva Limitada la cantidad total de 1.019,13 Unidades de Fomento, por concepto de rentas de arrendamiento impagas, correspondiendo la suma de 493,68 Unidades de Fomento al componente fijo pactado y la suma de 525,45 Unidades de Fomento a la parte variable de la renta estipulada y que a la fecha de interposición de la demanda el arrendatario no ha dado cumplimiento con su obligación de pagar íntegramente la referida cantidad de 1.019,13 UF, correspondiente a las rentas de arrendamientos morosas al día 10 de diciembre de 2019, en los términos y plazos establecidos en el numeral tercero de la transacción extrajudicial mencionada, ya que sólo efectuó abonos parciales por la suma total \$ 5.172.998 equivalentes a 183,25 UF de acuerdo a las fechas en que estos fueron realizados, y no ha pagado las rentas de arrendamiento siguientes correspondientes a los meses de diciembre de 2019 y de enero, febrero y marzo del presente año, inclusive.

Por último, y previas citas legales, solicitó se declare: a) Terminado el contrato de arrendamiento; b) Que, el demandado debe restituir la propiedad arrendada dentro de tercero día desde la notificación de la sentencia definitiva; c) Que, el



C-4599-2020

Foja: 1

demandado debe pagar la cantidad de: i) La suma equivalente en pesos moneda nacional de 835,88.- Unidades de Fomento, por concepto de rentas morosas al día 5 de noviembre 2019 que el demandado reconoció expresamente adeudar a Inversiones e Inmobiliaria Rio Deva Limitada, según consta en la cláusula segunda de la transacción judicial celebrada por las partes con fecha 10 de diciembre de 2019, deducidos los pagos parciales efectuados, ii) La suma equivalente en pesos moneda nacional de 344 Unidades de Fomento, por concepto de rentas de arrendamiento morosas del contrato correspondiente a los meses de diciembre de 2019 y de enero, febrero y marzo de 2020, inclusive, las cuales deben ser calculadas con el incremento de un 2,2% del total de las ventas mensuales netas efectuadas en la propiedad arrendada de los meses de noviembre y diciembre de 2019 y enero, febrero y marzo de 2020 cuando estas ventas superen los \$10.000.000.- (diez millones de pesos), más intereses penales a la tasa máxima que la ley permite estipular calculados sobre el saldo insoluto de la obligación desde la fecha de la mora y hasta su pago efectivo, iii) La cantidad total a que asciendan las rentas de arrendamiento morosas del contrato, que se devenguen desde la



Foja: 1

fecha de presentación de la demanda hasta su pago efectivo, más intereses penales a la tasa máxima que la ley permite estipular calculados sobre el saldo insoluto de la obligación desde la fecha de la mora y hasta su pago efectivo, y iv) Una cantidad equivalente a una renta mensual de ocupación igual al doble de la renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar por el mes anterior a su vencimiento, declarada judicialmente, a título de multa; y d) Que, se condene al demandado al pago de las costas.

En subsidio de lo anterior, en el primer otrosí, se solicitó se declare el desahucio del contrato.

A folio 14, con fecha 14 de septiembre de 2020, consta notificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, al demandado RICARDO GONZALEZ VILLABLANCA en Avenida Pedro de Valdivia N° 2785, comuna de Ñuñoa. Se practicó también primera reconvención de pago.

A folio 15, ingresó escrito de la parte demandada, con fecha 28 de septiembre de 2020, en que consta que asume el patrocinio y poder el abogado DAVID IGAL KOROL ENGEL, según mandato judicial que acompaña al efecto.



Foja: 1

A folio 19, con fecha 29 de septiembre de 2020, se celebró el comparendo de estilo, compareciendo los abogados y apoderados de la parte demandante, Jannette Ponce Salazar y Julio Domínguez Longueira y la parte demandada Ricardo González Villablanca asistido por su abogado y apoderado David Korol Engel.

El tribunal previo a entrar a conocer las alegaciones llama a las partes a ver la posibilidad de arribar a una conciliación. Las partes en orden a llegar a conciliación y con la venia del tribunal solicitan suspensión de la presente audiencia y, se fije una fecha para dar cuenta de las conversaciones y exponer el acuerdo a que eventualmente se arribe o en su defecto para continuar con el presente proceso. El Tribunal accedió a lo solicitado y fija para la continuación de la audiencia el día viernes 16 de Octubre de 2020 a las 12:00 horas a realizarse mediante la plataforma zoom, teniendo por notificadas personalmente a los apoderados de la parte demandante y a la parte demandada y su apoderado en este acto de la fecha y hora de la continuación de la presente audiencia.



Foja: 1

A folio 22, con fecha 16 de octubre de 2020, se lleva a efecto la continuación de la audiencia suspendida de común acuerdo y, con la comparecencia de los abogados y apoderados de la parte demandante Ponce Salazar y Julio Domínguez Longueira, y en rebeldía de la parte demandada.

En la continuación de audiencia se declara y se deja constancia en acta que; el apoderado de la parte demandada informó vía correo electrónico al tribunal que por la mañana se encontraba en una audiencia de familia solicitando "...explorar la posibilidad de esperar la conclusión de dicha audiencia, para poder intervenir en la que se debe desarrollar a las 12 hrs.", a lo que se le contestó que de no poder asistir a la presente audiencia estaba la posibilidad de designar a otro apoderado, más allá del conocimiento que pueda tener este en la presente causa, y que la suspensión de la audiencia decretada se podría plantear directamente a los apoderados de la parte demandante y que al correo el abogado y apoderado de la parte demandada no contestó en la búsqueda de una solución.

El tribunal atendido el mérito y estado procesal de autos da curso a la presente audiencia



Foja: 1

declarando desde ya que habiendo acompañado la parte demandada escrito en el cual plantea excepción de previo y especial pronunciamiento, contesta demanda, deduce demanda reconvencional, acompaña documentos y solicita sustitución del procedimiento para los efectos legales a que hubiere lugar se resolverían en la audiencia según el orden consecutivo legal de la misma.

Los apoderados de la parte demandante dan cuenta que en el tiempo de suspensión solicitado no se llegó a ningún acuerdo dado que la parte demandada no propuso ninguna solución y que pidió reuniones las que le fueron concedidas pero sin aportar antecedentes concretos para un acuerdo.

Seguidamente la parte demandante, solicita poder avanzar en el juicio considerando el tiempo en que el arrendatario no paga las rentas y que se le dio oportunidad de llegar a un acuerdo, sin resultados.

Acto seguido la parte demandante ratifica la demanda principal en todas sus partes, solicitando que sea acogida íntegramente, con expresa condena en costas.

El tribunal efectúa la segunda reconvención de pago, y no se produce por rebeldía del demandado.



Foja: 1

Se continua con la audiencia proveyendo escritos presentados por la parte demandada con fecha 29 de septiembre de 2020, de folio 16 y de folio 17.

A folio 16, opone en lo principal excepciones dilatorias de falta de legitimación pasiva y la de corrección del procedimiento, numeral 6° del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, fundadas en la inobservancia del numeral 4° del artículo 254 del texto legal citado dado que en el presente proceso se demanda a Ricardo González Villablanca siendo que por propio acuerdo suscrito por las partes la arrendataria o subarrendataria del inmueble en cuestión es Servicios Gastronómicos González y Manríquez Limitada, debiendo corregirse en tal sentido la demanda deducida en autos por el actor.

En el primer otrosí, contesta demanda solicitando el rechazo de la misma, con costas, alegando que la transacción extrajudicial celebrada por las partes por instrumento privado de fecha 10 de diciembre de 2019 es nula de nulidad absoluta por falta o ausencia de objeto según los fundamentos que latamente expone al efecto.



Foja: 1

En segundo otrosí, deduce demanda reconvencional alegando que previo a la entrega del inmueble arrendado el actor deberá restituir el valor de las plantaciones, edificaciones y mejoras efectuadas en el mismo, reservando la discusión relativo al monto a la etapa de cumplimiento o en su defecto, para el rechazo de la reserva, fija dicho monto que indica o en la suma que se prudencialmente se determine de acuerdo al mérito del proceso.

En cuarto otrosí, solicita sustitución del procedimiento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil fundado en que existen los motivos para ello.

A escrito de folio 16 se le resolvió de la siguiente manera: A lo principal, segundo y cuarto otrosí: Traslado; al primer otrosí: Téngase por contestada la demanda; al tercer otrosí: Por acompañado documento, a sus antecedentes.

En cuanto a exhibición de documentos solicitada, atendido que la parte demandada no concurrió a la presente audiencia a ratificar su prueba, y que la solicitud dice relación con la forma en que se fijaba y cobraba la renta el contrato de arrendamiento suscrito por las partes ello podrá ser



Foja: 1

objeto de una medida para mejor resolver en caso de que fuere pertinente, y que asimismo dicha situación dice relación con la forma en que se pagaba o se paga la renta lo que es materia de liquidación de la deuda en la etapa de cumplimiento, por lo que se niega lugar a dicha diligencia probatoria.

En relación a los oficios solicitados pudiendo la parte demandada realizar las gestiones en forma personal para la obtención de los mismos, no ha lugar a dicha diligencia probatoria.

A escrito de folio 17: Por acompañados documentos, a sus antecedentes.

La parte demandante contesta por escrito traslados otorgados por la presentación del demandado solicitando que dicho escrito se tenga como parte integrante de la presente audiencia.

En lo principal, evacua traslado respecto de excepción dilatoria solicitando su rechazo alegando que de los antecedentes que obran en el proceso, y en especial la prueba documental allegada por ambas partes al proceso se puede concluir que el demandado Ricardo González Villablanca yerra al sostener que no tendría una relación o posición personal, subjetiva y concreta respecto del objeto litigioso



Foja: 1

sometido a la decisión del Tribunal, puesto que la controversia objeto del litigio, se circunscribe precisamente a declarar la terminación inmediata del contrato de arrendamiento del bien inmueble ubicado en Avenida Pedro de Valdivia N°2785, comuna de Ñuñoa, Santiago, por falta de pago de las rentas pactadas, contrato que fue celebrado con fecha 18 de noviembre de 2015 entre mi parte, es su calidad de arrendadora, y don Ricardo González Villablanca, en su calidad de arrendatario, es decir, que el demandado sí tiene una determinada relación con el objeto litigioso mencionado, la cual es personal, subjetiva y concreta que le permite la habilitación para figurar como parte en el presente juicio.

En primer otrosí, solicita el rechazo en todas sus partes de la demanda reconvencional deducida en su contra fundado en las normas legales que cita y expone al efecto y que, además, en el contrato de arrendamiento, que se hace valer en autos, las partes expresamente pactaron que *"todas las mejoras, de cualquier naturaleza que el arrendatario introduzca en el inmueble arrendado, serán de su cargo y costo exclusivo"*, lo que lleva a concluir que el valor a que ascendieran todas las mejoras, sean locativas, necesarias o útiles fueron asumidas



Foja: 1

por el arrendatario, por tal motivo, la arrendadora, no se encontraba obligada a reembolsarlas bajo ningún concepto, sin perjuicio que el arrendatario podría eventualmente retirarlas al extinguirse el contrato de arrendamiento, salvo que con ello causare perjuicio o detrimento al inmueble, en cuyo caso dichas mejoras quedarán en beneficio del actor, pero para que el demandado pueda ejercer este derecho se requiere necesariamente se encuentre en posición de exigirlo en cuanto se trate de un contratante diligente que haya cumplido con todas y cada una de las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento, lo cual no ocurre, toda vez que el arrendatario no ha pagado las rentas de arrendamientos estipuladas, razón por la cual se ha comparecido en esta sede solicitando el término inmediato del contrato de marras y que, además, se le reembolse el valor de las supuestas mejoras que realizó en la propiedad arrendada sin indicar de modo alguno cuáles son aquellas, ni su naturaleza ni cuándo fueron llevadas a cabo limitándose solo a indicar arbitrariamente que ellas ascienden a una suma total de \$269.640.000.-

En segundo otrosí, evacua traslado respecto de solicitud de sustitución del procedimiento



Foja: 1

solicitando su rechazo, por cuanto, el presente procedimiento tiene normas especiales en cuanto a su procedimiento judicial, ya que se establece perentoriamente que los juicios a que se refiere el artículo 7 de la ley 18.101 se regirán por las reglas especiales contenidas en el artículo 8 de la misma ley, por lo cual no tiene aplicación en estos autos la sustitución de procedimiento a un juicio ordinario formulada por la parte demandada.

El tribunal provee a escrito de folio 21: A lo principal: Téngase por evacuado traslado, quedando su resolución para definitiva; al primer otrosí: Téngase por contestada demanda reconvencional; al segundo otrosí: Téngase por evacuado traslado. Autos; al tercer otrosí: Por acompañados, a sus antecedentes.

En cuanto a la sustitución de procedimiento, atendido el mérito de autos y la especialidad de la ley establecida para el caso de marras, se niega lugar a la sustitución del procedimiento alegada por la demandada por improcedente.

Se llama las partes a conciliación, la que no se produce atendida la rebeldía de la parte demandada.



Foja: 1

Luego se recibe la causa a prueba fijándose los puntos pertinentes y, solo rinde prueba la parte demandante la que ratifica la documental acompañada con la demanda y, en la contestación de la demanda reconvenzional.

Asimismo, atendido lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley 18.101, y que la parte demandante solo rindió la prueba documental que consta en autos, no pudiendo en un acto posterior presentar otro tipo de prueba; considerando, además, que la parte demandada no compareció a la audiencia por lo que estando en rebeldía no dispone de una etapa procesal posterior para los efectos de rendir o presentar medios probatorios. En tales circunstancias el tribunal resolvió que la aplicación del artículo 6° de la Ley 21.226, no procedía en el caso de autos, toda vez, que el término probatorio no se podía suspender, en razón de que la única prueba ofrecida y rendida en autos es la acompañada por la parte demandante y que consiste en prueba documental.

A folio 5 del cuaderno incidental, con fecha 27 de octubre de 2020 se niega lugar al entorpecimiento alegado por la parte demandada y, se cita a una audiencia de conciliación para el día martes 3 de



C-4599-2020

Foja: 1

noviembre a las 12:00 horas, a realizarse mediante la plataforma zoom y, se tiene por notificadas a las partes de dicha audiencia por el estado diario.

A folio 26, con fecha 3 de noviembre de 2020 se lleva a efecto audiencia de conciliación con la comparecencia de los abogados y apoderados de la parte demandante, Jeannette Ponce Salazar y Julio Domínguez Longueira, y el apoderado de la parte demandada David Korol Engel.

El tribunal ante la declaración de las partes que no han conversado acerca de algún acuerdo y ante la proposición que hace la demandada para arribar al mismo, solicita que ésta la enuncie y se la envíe por correo a la parte demandante, lo cual se hace en este acto y otorga un término de 10 días para que las partes den cuenta al tribunal por escrito acerca de un posible acuerdo a partir de la propuesta de la parte demandada, terminado dicho plazo y sin que las partes den cuenta de conciliación pendiente, ingresará estos autos para citar a las partes a oír sentencia.

A folio 29, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO y CONSIDERANDO:



Foja: 1

I.- En cuanto a la excepción dilatoria:

PRIMERO: Que la parte demandada opone excepción dilatoria de falta de falta de legitimación pasiva y la de corrección del procedimiento, numeral 6° del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, fundadas en la inobservancia del numeral 4° del artículo 254 del texto legal citado dado que en el presente proceso se demanda a Ricardo González Villablanca siendo que por propio acuerdo suscrito por las partes la arrendataria o subarrendataria del inmueble en cuestión es Servicios Gastronómicos González y Manríquez Limitada, debiendo corregirse en tal sentido la demanda deducida en autos por el actor.

SEGUNDO: Que la parte demandante al evacuar el traslado solicita el rechazo de dicha excepción por los fundamentos de hecho y derecho que expone al efecto.

TERCERO: Que en lo pertinente se debe tener presente que los contratos suscritos por las partes se deben cumplir de buena fe, que en el curso del juicio y de sobremanera en las audiencias en que compareció la demandada, ésta siempre actúo y asumió en plenitud su calidad de parte de autos (parte:



Foja: 1

arrendataria y demandada) y que la relación de las partes en un juicio se determina por la relación sustancial que se pretende que existe entre las partes del proceso y el interés sustancial en la controversia que se discuten en el presente proceso tienen como origen los contratos de arriendo en las cuales aparecen las partes que comparecen en el presente proceso, por lo que se ha de rechazar la excepción dilatoria y de corrección del procedimiento alegada por la parte demandada por improcedente, toda vez que esta claramente establecido quienes son las partes del juicio.

II.- En cuanto al fondo:

CUARTO: Que, a folio 1, comparece **MAXIMILIANO JOSE SERDIO FERNANDEZ**, en representación de **INVERSIONES E INMOBILIARIA RIO DEVA LIMITADA**, deduciendo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas en contra de **RICARDO GONZALEZ VILLABLANCA**, ya individualizados, formulando las peticiones y fundamentos descritos en la expositiva, que se dan por reproducidos.

QUINTO: Que, teniendo presente que la contingencia sanitaria que afecta al país no debe



Foja: 1

ser obstáculo para que la judicatura continúe realizando su labor siempre velando por otorgar, a través, del debido proceso el servicio al cual se está llamado constitucionalmente, y siendo así las circunstancias en el presente proceso, se ha velado por el derecho a accionar por parte del demandante y a la defensa por parte del demandado, lo cual se encuentra acreditado con lo obrado por el actor de autos y por la debida intimación de la acción deducida respecto de la demandada, de lo que se dejó constancia en la audiencia de contestación, conciliación y prueba.

Lo que el tribunal debe garantizar es el debido proceso lo que se observa notificando y emplazando válidamente al demandado, cuestión que se cumple con la debida notificación por ministro de fe en el domicilio, de Avenida Pedro de Valdivia N° 2785, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, y entregando en la misma resolución la información y medios necesarios para asegurar su comparecencia; y que, en este orden de cosas, se ha de tener presente, además, que conforme al numeral 4) del artículo 8° de la ley N° 18.101 "La audiencia tendrá lugar con solo la parte que asista, ..."



Foja: 1

Que, asimismo, se hace presente que atendido lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley 18.101, y, en especial, la naturaleza concentrada y sumarísima de la audiencia establecida al efecto respecto de la acción en comento, esto es, de contestación, conciliación y prueba, que la parte demandante rindió únicamente como prueba la documental, no pudiendo en un acto posterior presentar otro tipo de prueba; teniendo presente, además, que la parte demandada a su vez, no compareció a la continuación de la audiencia en que se ratifica demanda y se da curso a sus excepciones y contestación y prueba, y que, por lo tanto, estando en rebeldía, tampoco, dispone de una etapa procesal posterior para los efectos de rendir o presentar medios probatorios; el tribunal resuelve, en dicha audiencia, que la aplicación del artículo 6° de la Ley 21.226, no procederá en el caso de autos, toda vez que el término probatorio no se podrá suspender, en razón de que la única prueba ofrecida y rendida en autos es la documental acompañada por la parte demandante, todo lo cual indica que el tribunal está en condiciones de seguir adelante con el presente procedimiento.



Foja: 1

SEXTO: Que, la audiencia de contestación, conciliación y prueba se celebró en rebeldía del demandado constando que en dicha audiencia se dio curso a las excepciones y contestación alegadas y opuestas por la parte demandada en su oportunidad, según se consigna en la parte expositiva de la presente sentencia.

SÉPTIMO: Que, practicada la segunda reconvención de pago, el demandado no efectuó el pago y, por ello, no dio seguridad de hacerlo en un plazo no inferior a 30 días.

OCTAVO: Que para acreditar los fundamentos de su pretensión, el actor se valió de la documental, no objetada por la contraria, consistente en:

1) Contrato de arrendamiento de bien inmueble suscrito con fecha 18 de noviembre de 2015 entre mi representada INVERSIONES E INMOBILIARIA RIO DEVA LIMITADA y el demandado don RICARDO GONZÁLEZ VILLABLANCA.

2) Contrato de transacción extrajudicial celebrado entre las partes el día 10 de diciembre de 2019.



Foja: 1

3) Factura electrónica N°1272, emitida con fecha 22 de febrero de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Ñuñoa mes de febrero de Febrero de 2017".

4) Factura electrónica N°1284, emitida con fecha 24 de marzo de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Marzo de Marzo de 2017".

5) Factura electrónica N°1296, con fecha 26 de abril de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Abril de 2017".

6) Factura electrónica N°1307, con fecha 23 de mayo de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Mayo de 2017".

7) Factura electrónica N°1318, con fecha 28 de junio de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es



Foja: 1

la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Junio de 2017".

8) Factura electrónica N°1332, con fecha 26 de julio de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Julio de 2017".

9) Factura electrónica N°1345, con fecha 23 de agosto de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Agosto de 2017".

10) Factura electrónica N°1357, con fecha 14 de septiembre de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Septiembre de 2017".

11) Factura electrónica N°1369, con fecha 19 de octubre de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Octubre de 2017".



Foja: 1

12) Factura electrónica N°1382, con fecha 27 de noviembre de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Noviembre de 2017".

13) Factura electrónica N°1396, con fecha 21 de diciembre de 2017 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca por concepto de arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa.

14) Factura electrónica N°1409, con fecha 24 de enero de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Enero de 2018".

16) Factura electrónica N°1421, con fecha 23 de febrero de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de febrero de Febrero de 2018".

17) Factura electrónica N°1433, con fecha 21 de marzo de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Marzo de Marzo de 2018".



Foja: 1

17) Factura electrónica N°1445, con fecha 23 de abril de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Abril de 2018".

18) Factura electrónica N°1457, con fecha 24 de mayo de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Mayo de 2018".

19) Factura electrónica N°1469, con fecha 25 de junio de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Junio de 2018".

20) Factura electrónica N°1481, con fecha 17 de julio de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Julio de 2018".

21) Factura electrónica N°1493, con fecha 23 de agosto de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es



Foja: 1

la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Agosto de 2018".

22) Factura electrónica N°1505, con fecha 24 de septiembre de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Septiembre de 2018".

23) Factura electrónica N°1519, con fecha 29 de octubre de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Octubre de 2018".

24) Factura electrónica N°1532, con fecha 26 de noviembre de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Noviembre de 2018".

25) Factura electrónica N°1544, con fecha 21 de diciembre de 2018 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Diciembre de 2018".



Foja: 1

26) Factura electrónica N°1568, con fecha 30 de enero de 2019 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Enero de 2019".

27) Factura electrónica N°1581, con fecha 25 de febrero de 2019 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Febrero de 2019".

28) Factura electrónica N°1593, con fecha 25 de marzo de 2019 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Marzo de 2019".

29) Factura electrónica N°1605, con fecha 24 de abril de 2019 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Abril de 2019".

30) Factura electrónica N°1617, con fecha 24 de mayo de 2019 a nombre del demandado Ricardo González Villablanca, cuya glosa de descripción es la



Foja: 1

siguiente: "Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Nuñoa mes de Mayo de 2019".

NOVENO: Que para acreditar los fundamentos de sus alegaciones, la demandada se valió de la documental, no objetada por la contraria, consistente en:

- ANEXO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado con fecha 23 de enero del año 2017, celebrado entre la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Rio Deva Limitada y Ricardo González Villablanca en representación de Servicios Gastronómicos González y Manríquez Limitada.

DÉCIMO: Que, el artículo 1921 del Código Civil (C.C) dispone: "*Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada. (...)*"

De la disposición citada es posible admitir ciertas solemnidades convencionales en el contrato, sin obviar que el contrato de arrendamiento tiene una naturaleza consensual, vale decir, se perfecciona por el sólo consentimiento, como indica el artículo 1.443 del mismo código en la medida que



Foja: 1

exista acuerdo respecto a la cosa a arrendarse y el precio que deberá pagarse.

DÉCIMO PRIMERO: Que, del mérito de la prueba documental es posible establecer:

Que con fecha 18 de noviembre de 2015 se celebró un contrato de arrendamiento firmado ante el Notario Luis Poza Maldonado Titular por Inversiones e Inmobiliaria Rio Deva Limitada, representada por Maximiliano José Serdio Fernández, arrendadora, y Ricardo González Villablanca, arrendatario, por el inmueble ubicado en Avenida Pedro de Valdivia N° 2785, comuna de Ñuñoa, Región Metropolitana, el cual comenzaba a regir el día 18 de noviembre de 2015 y que tendría una duración de 10 años, esto es, hasta el 17 de noviembre de 2025, plazo que se entendería prorrogado sucesiva y automáticamente por períodos de un año, salvo que alguna de las partes contratantes le pusiera término dando cuenta a la otra el aviso correspondiente con 60 días corridos de anticipación al vencimiento del respectivo plazo por medio de una carta certificada enviada al domicilio que en el contrato se indica.

Que, se pactó una renta mensual de: a) 78 UF a contar del día 18 de noviembre de 2015, y b) 86 UF a



Foja: 1

contar del día 1 del mes de marzo de 2017. Dichas rentas se incrementarían en un 2,2% del total de ventas mensuales netas efectuadas en la propiedad cuando estas ventas superen los \$ 10.000.000.- para ello el arrendatario enviaría mensualmente al arrendador copia del formulario número 29 de Declaración Mensual de Servicio de Impuestos Internos con las ventas correspondientes a la o las patentes comerciales registradas en la propiedad. Dicha renta pactada se pagaría dentro de los primeros 5 días corridos de cada mes en el domicilio de la arrendadora y que en caso de mora o simple retardo en el pago de renta la cantidad adeudada devengará el máximo de interés que sea permitido estipular por cada día de atraso en la misma.

Que, la arrendadora tendría derecho a solicitar, por la vía legal que corresponda, que se declare la terminación inmediata del contrato de arrendamiento por el sólo hecho del no pago de un mes de renta o simple retardo de su pago en tres meses consecutivos, o en cuatro meses diferentes cualquiera y se estipuló, además, que si el arrendatario o restituyere la propiedad en la oportunidad que correspondiera según el propio contrato, o con motivo de la terminación por a



C-4599-2020

Foja: 1

cualquier motivo del contrato pagaría por cada día de atraso en la entrega el equivalente a una renta mensual de ocupación igual al doble de la renta de arrendamiento que le hubiere correspondido pagar por el mes anterior a su vencimiento.

Que el arrendatario, además, se obligó a pagar los gastos comunes, si los hubiera, y los servicios domiciliarios, tales como energía eléctrica, gas, agua, extracción de basuras, etc.

Que por anexo de contrato de arrendamiento de fecha 23 de enero de 2017, cuyas firmas son autorizadas por María Loreto Zaldivar Grass, Notario Suplente de la Décima Octava Notaría de Santiago, la sociedad Inversiones e Inmobiliaria Río Deva Limitada, representada por Maximiliano José Serdio Fernández y Ricardo González Villablanca, se estableció que este último es representante legal de la Sociedad de Servicios Gastronómicos González y Manríquez Limitada, sociedad que queda autorizada a funcionar en la propiedad de Avenida Pedro de Valdivia N° 2785, Ñuñoa.

Que, por transacción extrajudicial suscrita por Inversiones e Inmobiliaria Río Deva Limitada, representada por Maximiliano José Serdio Fernández y



Foja: 1

Ricardo González Villablanca y cuyas firmas se encuentran autorizadas por María Loreto Zaldivar Grass, Notario Suplente de la Décima Octava Notaría de Santiago con fecha 10 de diciembre de 2019, en el cual se reconoce por parte de la arrendataria, que al 5 de noviembre de 2019, adeuda a la arrendadora la cantidad en pesos equivalente en pesos de 1.019,13 UF por rentas impagas, 493,68 UF por componente fijo y 525,45 UF por parte variable, cantidad que se obliga a pagar en la cantidad equivalente en pesos moneda nacional de 493,68 UF en 7 cuotas de 72 UF con las fechas de vencimiento que se indican al efecto, siendo la primera de fecha 26 de noviembre de 2019. Además, la arrendataria se obliga hacer un pago de 525,45 UF con vencimiento el 29 de julio de 2020. Por último se estableció que el no pago de unas de las cuotas acordadas y/o el no pago oportuno a la fechas de vencimiento de las mismas, dará derecho al arrendador para hacer exigible el total de lo adeudado.

Que, de las facturas electrónicas acompañadas se puede establecer que aquellas se emitían a nombre del demandado Ricardo González Villablanca por Arriendo Pedro de Valdivia 2785 Ñuñoa y por los meses indicados en cada una de ellas.



Foja: 1

DÉCIMO SEGUNDO: Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8°, numeral 7°, de la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica.

Por ello, habida consideración que el legislador no ha definido que debe entenderse por tal sistema probatorio, parece necesario -y útil- dejar consignado un concepto del mismo.

Al respecto, se ha dicho que la sana crítica consiste en aquellas reglas que no contradicen los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

En palabras del profesor Eduardo Couture, en su obra "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", la sana crítica es "aquella integrada por las reglas del correcto entendimiento humano, contingentes y variables, con relación a la experiencia en el tiempo y lugar, pero que son estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que apoyarse la sentencia", definición de la cual se desprende que el Juez, al apreciar la prueba conforme tal regla, debe hacerlo conforme las reglas de la lógica, que se caracterizan por ser universales,



Foja: 1

estables e invariables en el espacio y en el tiempo, aplicando además las reglas de la experiencia, entendiéndose éstas últimas como el "conjunto de juicios fundados sobre la observación de lo que ocurre comúnmente y que pueden formularse en abstracto por toda persona de nivel mental medio"; reglas estas últimas que el sentenciador debe obtenerlas, además de su labor propia, del medio social en que se desenvuelva según el tiempo, lugar y medio social; todo, tras una revisión "sana", "acuciosa" e "imparcial".

De lo anterior, en síntesis, fluye que el Juez debe efectuar una valoración libre de la prueba sin el sometimiento a reglas sobre valor probatorio, teniendo como limitante esencial y gravitante las reglas antedichas, no pudiendo, en ningún caso, decidir en base de los dictámenes de su fuero interno.

DECIMO TERCERO: Que, con el mérito de la prueba rendida y no desvirtuada de contrario, apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, se tiene por acredita la existencia del vínculo contractual que existe entre el actor y el demandado; vínculo



Foja: 1

que se encuentra vigente, toda vez que en autos no se acredita lo contrario.

DÉCIMO CUARTO: Que, el demandado no rindió prueba suficiente ni atingente que lograren acreditar las alegaciones deducidas en su contestación y particularmente la de encontrarse al día en el pago de la renta, como lo dispone el artículo 1698 del Código Civil.

Sin perjuicio, de considerar que siempre los contratos se deben cumplir de buena fe y que en lo esencial de lo alegado en el presente proceso respecto del contrato de arrendamiento que sirve de fundamento al mismo dichas obligaciones principales y fundamentales son por parte de la arrendadora entregar el inmueble objeto del contrato en condiciones para lo arrendado y la arrendataria a pagar la renta por dicho uso y goce más allá de los demás acuerdos y cláusulas que agreguen las partes.

DECIMO QUINTO: Que, en cuanto a la transacción extrajudicial que acompaña la parte demandante y respecto de la cual solicita su cumplimiento por el presente proceso, se ha de tener presente que la ley de arrendamiento (N° 18.101) en su artículo 7° numeral 6) hace aplicable las normas y reglas de



Foja: 1

competencia y procedimiento a: "Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.", por lo que en relación a las rentas impagas de parte del arrendatario que se indican y el acuerdo a que arriban respecto de las mismas, no cabe duda alguna que era carga de la parte demandada haber alegado su cumplimiento y que, además, en las comparecencias personales de dicha parte en las audiencias celebradas y ejecutadas con el ánimo infructuoso de lograr un acuerdo no desconoció la deuda contenida en transacción extrajudicial.

Que, siendo las circunstancias como se vienen latamente comentando, se ha acoger el pago solicitado por la deuda reconocida en la transacción extrajudicial alegada por la demandante, haciendo plenamente aplicable a su respecto la cláusula acordada en relación al incumplimiento o mora en el pago de las mismas.

DÉCIMO SEXTO: Que, reconvenido legalmente de pago, conforma al artículo 1977 del Código Civil, el demandados no efectuó pago alguno, y no acreditó, como se dijo, encontrarse al día en el pago de las rentas demandadas, motivo por el cual procede dar lugar a la demanda, y en consecuencia, declarar



Foja: 1

terminado el contrato de arrendamiento aludido en la demanda, y condenar a los demandados a pagar las rentas de arrendamiento adeudadas, a partir del mes de **diciembre de 2019** y todas aquellas devengadas durante el juicio, y hasta el día de la restitución efectiva del inmueble, las que deberán pagar debidamente reajustadas conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 18.101, cuyo monto definitivo se determinará en la liquidación del crédito que se practique por la Sra. Secretaria Subrogante del Tribunal, en la oportunidad procesal pertinente, todo ello sin perjuicio de tener presente para los efectos de la liquidación del crédito pertinente la consignación que da cuenta en tercer otrosí de escrito de folio 23.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, el demandado deberá hacer restitución del inmueble en el plazo de diez días contados desde que la sentencia cause ejecutoria, en atención al número de días que concede la Ley para recurrir contra el fallo; con los consumos domiciliarios al día.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en cuanto a la demanda reconvenzional deducida por la parte demandada, ésta



Foja: 1

no acompañó antecedente alguno que acredite sus alegaciones por lo que la misma ha de ser rechazada.

DÉCIMO NOVENO: Que, sin perjuicio de lo que se viene decidiendo se debe tener presente que este tribunal instó constantemente por la búsqueda de llegar a una solución colaborativa de las partes para poner término al presente proceso, llamando a las partes a conciliación, citando y fijando audiencias al efecto y planteando bases de acuerdo para el mismo, y en los cuales se pudo observar una activa y positiva actitud y acción de la parte demandante no ha sí de la demandada, quién incluso no compareció a una audiencia que de común acuerdo y legal y personalmente se encontraba notificada.

Asimismo se tiene presente que el presente proceso tiene contemplado expresa y legalmente un procedimiento sumarísimo, atendido el objeto del mismo, cuestión que la parte demandada al parecer no consideró al momento de efectuar sus distintas, latas y diversas alegaciones que fueron más que nada dilatorias pero que no atacaron el objeto del juicio propio de un contrato de arriendo.

VIGÉSIMO: Que, teniendo presente que la acción principal será acogida, resulta innecesario



Foja: 1

pronunciarse respecto al desahucio solicitado en subsidio.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, el único documento acompañado por la parte demandada en nada altera o adiciona lo que viene decidido.

Por lo razonado, y lo dispuesto en los artículos 1437 y siguientes, 1545 y siguientes, 1698, y 1915 y siguientes del Código Civil; la Ley 18.101; y los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, se niega lugar a excepción dilatoria deducida por la parte demandada en la parte demandada en lo principal de escrito de folio 16.

II.- Terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble sub lite, fijándose para la restitución del mismo el término de diez días hábiles, contados desde que la sentencia cause ejecutoria.

III.- Que, se acoge la transacción extrajudicial suscrita por las partes ante notario con fecha 10 de diciembre de 2019 en los términos expuestos en el considerando **DÉCIMO QUINTO.**



Foja: 1

IV.- Que, el demandado deberá pagar al actor las rentas adeudadas de conformidad con lo declarado en considerando **DÉCIMO SEXTO** cuyo monto y cuantía deberá liquidarse en la etapa de cumplimiento, y todas aquellas devengadas durante la tramitación del juicio, conjuntamente con los consumos domiciliarios, hasta el día de la restitución del inmueble.

V.- Que, las rentas adeudadas se pagarán reajustadas conforme a lo establecido en el artículo 21 de la Ley 18.101, lo que se determinará en la liquidación del crédito que se efectúe en la etapa de cumplimiento incidental del fallo.

VI.- Que, se omite pronunciamiento respecto de la demanda subsidiaria de desahucio.

VII.- Que, se niega lugar a la demanda reconvenzional deducida por la parte demandada en segundo otrosí de escrito de folio 16.

VIII.- Que, se condena en costas a la parte demandada.

Regístrese y notifíquese.

Nac.///



C-4599-2020

Foja: 1

PRONUNCIADA POR DON WILSON RODRIGUEZ RODRIGUEZ,
JUEZ SUBROGANTE DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE
SANTIAGO.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, treinta y uno 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>