

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 15° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-22208-2019  
CARATULADO : INMOBILIARIA E INVERSIONES LÓPEZ DE  
BELLO LIMITADA/SALAZAR

Santiago, treinta de Diciembre de dos mil diecinueve

**VISTOS:**

Con fecha 12 de julio de 2019 comparece Pedro Pablo Olea Aramburu, abogado, en representación de INMOBILIARIA E INVERSIONES LOPEZ DE BELLO LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, Avenida Apoquindo N°2.827, piso 11, Comuna de Las Condes e interpone demanda en juicio de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios en contra de don Joel Felicindo Salazar Farfán, ingeniero en ejecución eléctrica, domiciliado en calle Eyzaguirre, N°663 de la comuna de Santiago, y/o en calle Antonia López de Bello N°172, oficina N°404, comuna de Recoleta.

Señala que con fecha 1 de junio de 2008 (*sic*) su representada dio en arrendamiento al demandado la oficina N°404 y los estacionamientos del segundo subterráneo N°17, 30 y 28, todos ubicados en calle Antonia López de Bello N°172, comuna de Recoleta.

Se estipuló que la renta mensual de arrendamiento sería de 60,48 U.F., igualmente se acordó en forma expresa que la mora o simple retardo en el pago de la renta en los plazos establecidos da derecho a la arrendadora para poner término inmediato y anticipado al contrato y exigir a título de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios derivados de la mora, el pago de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prorrogas.

Agrega que el arrendatario estaba obligado a pagar con toda puntualidad, los consumos de electricidad, agua potable, alcantarillado, servicios de administración, de mantenimiento y conservación, extracción de basura y demás consumos análogos que resulten anexos al uso y goce de los inmuebles materia del contrato.

Expone luego que el demandado ha incurrido en los siguientes incumplimientos: (i) no pago de las rentas correspondientes a los meses de noviembre de 2018 (\$1.659.985.-); diciembre de 2018 (\$1.666.292.-), enero de 2019 (\$1.667.179.-), febrero de 2019 (\$1.665.727.-), marzo de 2019 (\$1.666.939.-), abril de 2019 (1.667.177.-), mayo de 2019 (\$1.674.399.-) y junio de 2019 (\$1.679.890.-), todo lo anterior más impuesto de I.V.A.; (ii) no ha pagado



las siguientes suma por concepto de servicios de administración, mantenimiento y conservación del Edificio \$555.500.- (octubre de 2018), \$557.539.- (noviembre de 2018), \$558.207.- (diciembre de 2018), \$557.811.- (enero de 2019), \$558.027.- (febrero de 2019), \$558.207.- ( marzo de 2019), \$560.207.- (abril de 2019) y \$562.192.- (mayo 2019).

En razón de lo anterior y previas citas legales de los artículos 7 y siguientes de la Ley 18.101 y artículos 1945, 1950, 1977 y siguientes del Código Civil, artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil solicita:

- a) Que se ponga término al contrato de arrendamiento por no pago íntegro y oportuno de las rentas de arrendamiento, además de otros incumplimientos contractuales de la sociedad arrendataria;
- b) Que se ordene la restitución del inmueble, libre de todo ocupante, dentro de tercero día de notificado el fallo respectivo, o en el plazo que el tribunal determine;
- c) El pago de las rentas mensuales de arrendamientos devengadas desde el mes de noviembre de 2018 al mes de junio de 2019 que totalizan \$13.347.498.-, o la suma que el tribunal determine conforme al mérito del proceso, más reajustes y los intereses máximos estipulados en el contrato de arrendamiento;
- d) El pago de las rentas mensuales de arrendamientos desde el mes de junio de 2019 al mes de mayo de 2021 que totalizan 1.452 UF, que a la fecha de presentación de esta demanda equivalen a \$40.588.366.- más IVA, o la suma que el tribunal determine conforme al mérito del proceso, más reajustes y los intereses máximos estipulados en el contrato de arrendamiento;
- e) El pago de los servicios de administración, mantenimiento y conservación del Edificio por un total de \$4.451.526.- correspondiente a los meses de octubre de 2018 hasta mayo de 2019, o la suma que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; y los gastos comunes del Edificio, y por concepto de consumo de servicios básicos que se generen y devenguen durante la tramitación del juicio hasta que se haga restitución a mi representada de los inmuebles arrendados, todo ello con los intereses máximos estipulados para el caso de retardo en el contrato.
- f) Las demás resoluciones que estime procedentes SS. conforme al mérito del proceso;
- g) Al pago de las costas de la causa.



En mismo acto, al primer otrosí, solicito que en caso que la sociedad demanda enervare la acción hecha valer a lo principal solicita se declare el desahucio del contrato de arrendamiento, ordenando la restitución del inmueble *sub-lite* libre de todo ocupante, y en las condiciones materiales a que lo obliga el contrato, al pago de las rentas adeudadas y atrasadas más la pena pecuniaria moratoria pactada en el contrato, y todas las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prórrogas más IVA, y al pago de las demás prestaciones reclamadas a lo principal, con sus intereses máximos estipulados, todo ello dentro de tercero día o en el plazo que el tribunal estime, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, y expresa condena en costas.

Posteriormente, el 5 de septiembre de 2019, según se lee en la certificación de folio 9, se notificó legalmente la demanda en forma personal subsidiaria y se practicó la primera reconvencción de pago, sin éxito.

En tanto, el pasado 11 septiembre de 2019, se llevó a cabo el comparendo de estilo en presencia de apoderados de ambas partes; en la ocasión se efectuó la segunda reconvencción de pago, la que no prospero.

Luego, se tuvo por contestada la demanda al tenor de minuta de folio 10 (misma en esencia a la de folio 12), mediante la que solicitó el rechazo íntegro de la demanda, con costas.

Fundo su defensa en que: (i) no es efectivo que se adeuden las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de noviembre de 2018 a junio de 2019; (ii) no es efectivo que se adeuden por concepto de servicios de administración, mantenimiento y conservación del edificio los meses de octubre de 2018 a mayo de 2019; y, (iii) no es efectivo que su parte se encuentre haciendo uso de la instalaciones dadas en arrendamiento dado que entregó la oficina y los estacionamientos arrendados en el mes de diciembre de 2018.

Luego, el tribunal llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo y enseguida, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Finalmente y encontrándose la causa en estado, se citó a las partes para oír sentencia con fecha 3 de diciembre de 2019.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, con a folio 1, INMOBILIARIA E INVERSIONES LOPEZ DE BELLO LIMITADA debidamente representada e interpone demanda en juicio de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios en contra de don Joel Felicindo Salazar Farfán, todos debida y suficientemente individualizados en autos.



En subsidio, solicitó que se declarase desahuciado el contrato respectivo.

Al efecto, cimentó su pretensión en los fundamentos de hecho y argumentos de derecho ya reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

**SEGUNDO:** Que, por su parte, la demandada se opuso a la demanda de acuerdo a lo señalado en la parte expositiva del presente fallo.

**TERCERO:** Que, a partir de lo dispuesto en los artículos 1915, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el 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 acuerdo con lo preceptuado por el artículo 1698 del Código de Bello, corresponde a la actora probar la existencia del contrato y las obligaciones asumidas por la parte demandada y en cuyo incumplimiento funda su acción, mientras que la acreditación del cumplimiento de aquellas es de cargo de la segunda.

**SEXTO:** Que, la parte demandante, en orden a acreditar sus asertos, aparejó a los autos la siguiente prueba instrumental, que no fue materia de objeción contraria:

1. Documento titulado “Cuenta Corriente Vs. Cuenta de Mayor” de fecha 19 de febrero de 2019.
2. Contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2018, con firmas autorizadas por Notario Público de fecha 21 de agosto de 2018, en que comparece la demandante Inmobiliaria e Inversiones López de Bello Limitada, en calidad de arrendadora y don Joel Felicindo Salazar Farfán en calidad de arrendatario, del cual es posible desprender en esencia, lo siguiente:
  - a. La arrendadora dio en arrendamiento a la arrendataria la oficina N°404 de una superficie bruta total de 227 metros cuadrados y los estacionamientos N°17, 30 y 28 todos del edificio ubicado en calle Antonia López de Bello N°172, de la comuna de Recoleta.
  - b. Se estipuló una duración de 3 años desde la entrega del inmueble que se efectuó en el acto de celebración del contrato.



- c. Se pactó una renta de 54,48 Unidades de Fomento por la oficina N°404 y 6 Unidades de Fomento por los tres estacionamientos señalados, durante los primeros dos años de vigencia del contrato y 56,75 Unidades de Fomento respecto de la oficina durante el tercer año de vigencia.
- d. La renta estipulada sería pagadera dentro de los primeros 5 días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente de la arrendadora del banco de Crédito e Inversiones N°12479454 de acuerdo al valor de la Unidad de Fomento del día de pago efectivo.
- e. La mora o simple retardo en el pago de la renta en la forma descrita al punto anterior, habilita a la arrendadora para poner término inmediato y anticipado al contrato y exigir a título de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios derivados de la mora, el pago de las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prorrogas.
- f. Además se pactó que en caso de retardo en el pago de la renta de arrendamiento, así como el retardo en el pago de los servicios de administración, mantenimiento y conservación, estos devengarán el interés máximo convencional para operaciones de crédito de dinero reajustables, desde la fecha del simple retardo hasta la del pago efectivo.
- g. La arrendataria se obligó a pagar los gastos por servicios de administración, mantenimiento y conservación del Edificio en la oportunidad establecida por reglamento.
- h. La arrendadora está facultada para poner término unilateral y anticipado al contrato en caso de incumplimiento de la arrendataria de cualquiera de las obligaciones emanadas del contrato y reglamento interno, pudiendo con ello exigir a título de evaluación convencional y anticipada de perjuicios, las rentas de arrendamiento por todo el tiempo que falte hasta el vencimiento del contrato o de sus prorrogas, debiendo la arrendataria restituir de manera inmediata el inmueble.

**SÉPTIMO:** Que, la demandada no aportó probanza alguna.

**OCTAVO:** Que, conforme a lo anterior y apreciando la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, han de darse por establecidos los siguientes hechos:

a) La existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, el cual tiene como estipulaciones principales las ya reseñadas en el considerando sexto que antecede; y,

b) que el arrendatario no ha cumplido con su obligación de pagar las rentas de arrendamiento reclamadas.



**NOVENO:** Que, a consecuencia de lo ya establecido, con arreglo a los artículos 1915 y 1942 del Código Civil y concurriendo en la especie los presupuestos del artículo 1977 del Código Sustantivo, ha de acogerse la demanda de lo principal de 12 de julio de 2019 en lo relativo a la terminación del contrato

**DÉCIMO:** Que, respecto a la restitución de la oficina N°404 y los estacionamientos del segundo subterráneo N°17, 30 y 28, todos ubicados en calle Antonia López de Bello N°172, comuna de Recoleta, no se emitirá pronunciamiento dado que la entrega de las llaves efectuada en audiencia de 11 de septiembre de 2019 y del tenor de la presentación de fecha 16 de octubre de 2019 y lo resuelto con fecha 3 de diciembre de 2019, se desprende que el pronunciamiento respectivo resulta innecesario.

**UNDÉCIMO:** Que, acreditada la existencia de la obligación de pago de las rentas, queda de cargo de la demandada acreditar alguna circunstancia que denote su improcedencia o extinción, circunstancia que no ha ocurrido, por lo que se acogerá la pretensión relativa al cobro de rentas relativas a los meses de noviembre de 2018 al mes de junio de 2019 por un total de \$13.347.498.-, mas Impuesto al Valor Agregado, y las que se devengaron durante el juicio razón de una renta mensual de 60,48 U.F.-.

**DUODÉCIMO:** Que, en cuanto a la solicitud de reajustes, no se concederán dicha pretensión dado que la renta ha sido pactada en una unidad *per se* reajutable, de manera que la pretensión relativa se torna innecesaria.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, se concede lo que dice relación con los intereses, respecto a las rentas adeudadas, aplicándose el máximo permitido estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables desde la notificación a la demandada de esta sentencia hasta el pago efectivo.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, sin perjuicio de lo anterior, se desestimaré la pretensión de pago de un monto por concepto de deudas por servicios de administración, mantenimiento y conservación, pues no se rindió prueba respecto de su existencia, siendo insuficiente e inidónea para ello, el documento denominado documento referido al numeral primero del considerando sexto.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, igualmente el actor reclama el pago de las rentas mensuales de arrendamientos desde el mes de junio de 2019 al mes de mayo de 2021 pactadas a modo de evaluación convencional y anticipada de los perjuicios derivados de la mora.

Al respecto, cabe señalar que si el demandado es privado del inmueble arrendado, vía su restitución requerida en sede judicial, no puede pretender el actor que aquella siga pagando la renta (que conlleva el precio convenido por la venta) porque esa obligación carecería de causa, ya que no existe



contraprestación alguna que la legitimaría, llamada causa final. Tampoco puede pactarse una cláusula penal que encubra dicha situación, pues no sería sino un medio destinado a eludir la ausencia de causa de la obligación que en realidad se impone al arrendatario bajo una estructura jurídica aparente y no real, lo que llevará a desestimar esta petición.

**DÉCIMO SEXTO:** Que, se omitirá pronunciamiento respecto de la petición subsidiaria de desahucio, por ser ésta incompatible con lo ya señalado.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1535, 1545, 1551, 1698, 1702, 1706, 1915, 1938, 1942 y 1977 del Código Civil; 160, 170, 254, 346 y 680 del Código de Procedimiento Civil; 1°, 7°, 8° y 21 de la Ley N° 18.101, modificada por la N° 19.866, y demás pertinentes, se resuelve:

- I. Que se hace lugar a la acción principal de la presentación de 12 de julio de 2019, en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y se condena a la parte demandada al pago de las rentas adeudadas de noviembre de 2018 al mes de junio de 2019 por un total de \$13.347.498.-, mas Impuesto al Valor Agregado, y las que se devengaron durante el juicio razón de una renta mensual de 60,48 U.F, debiendo aplicarse a dicha suma los intereses indicados al considerando décimo tercero.
- II. Que se rechaza la pretensión relativa al cobro de la las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de junio de 2019 al mes de mayo de 2021 a modo de evaluación anticipada de perjuicios.
- III. Que, se rechaza la pretensión relativa a cobro de servicios de administración, mantenimiento y conservación
- IV. Que no se condena en costas al demandado por no resultar totalmente vencido.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

**Rol: C-22.208-2019**

Pronunciada por doña Carolina Taeko Montecinos Fabio, Juez Titular.

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

