FOJA: 16 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-14867-2020
CARATULADO : GUARDIA/DE LA CUADRA

Santiago, treinta de Diciembre de dos mil veinte

VISTO:

A folio 1, comparece **TOMÁS GUARDIA GUTIÉRREZ**, empresario, domiciliado en calle Alonso Ovalle N°859, deduciendo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, cobro de rentas insolutas y consumos domiciliarios en contra de **MARIO ENRIQUE DE LA CUADRA CHAVEZ**, microempresario, con domicilio en calle San Diego N°119, Local N° 13, comuna de Santiago.

Expone que con fecha **03 de junio de 2013** celebró un contrato de arrendamiento con **MARIO ENRIQUE DE LA CUADRA CHAVEZ** sobre el inmueble ubicado en calle San Diego N°119, Local N° 10, comuna de Santiago, mediante escritura pública otorgada en la 35° Notaría de Santiago, repertorio N°853-2013.

Afirma que el contrato tendría una vigencia de 1 año desde el 01 de mayo de 2013, y que, desde 2014, el contrato se ha ido renovando por acuerdo de las

DZFGSSEGXX

partes. Se pactó una renta de $220.000.-, pagadera de forma anticipada los primero cinco días de cada mes. La renta sería reajustada, ascendiendo actualmente a $350.000.- Los gastos comunes y gastos domiciliarios serían de cargo del arrendatario. Se prohibió ceder o subarrendar sin autorización previa y escrita del arrendador.

Sostiene que el demandado no ha pagado las rentas de arrendamiento de los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, por lo que adeuda la cantidad de $1.750.000.-, las que deberá pagar reajustadas en la misma proporción en que ha variado la Unidad de Fomento, entre la fecha que debí realizarse el pago y aquélla en que éste se efectúe, o en subsidio, en conformidad con el aumento del IPC.

Por último, y previas citas legales, solicita se declare: a) Terminado el contrato de arrendamiento; b) Que, el demandado debe las rentas y consumos insolutos, y los que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe la restitución o el pago, con el reajuste indicado en el artículo 21 de la Ley 18.101; c) Que, el demandado debe restituir la propiedad arrendada

DZFGSSEGXX

dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública; d) Que se condene al demandado al pago de las costas de la causa.

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

A folios 6 y 7, con fechas 26 y 27 de octubre de 2020, consta que se buscó al demandado Mario Enrique de la Cuadra Chávez en calle San Diego N°119, local 10, comuna de Santiago, constatándose que se trataba del lugar en que ejerce su profesión u oficio, y que se encontraba en el lugar del juicio.

A folio 10, con fecha 04 de noviembre de 2020, consta notificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, al demandado Mario Enrique de la Cuadra Chávez, en calle San Diego N°119, local 10, comuna de Santiago. Se practicó también primera reconvención de pago.

A folio 15, con fecha 20 de noviembre de 2020, se celebró el comparendo de estilo, ratificando el actor la demanda en todas sus partes y practicándose la segunda reconvención de pago, que no se produjo.

DZFGSSEGXX

La demandada contesta la demanda, mediante minuta escrita agregada a folio 12, en los términos siguientes:

a) Se allana a la petición de tenerse por terminado el contrato de arrendamiento y de entregarse la especie arrendada.

b) Pidió que se rechace la demanda en cuanto a la condena respecto de las rentas de arrendamiento devengadas entre los meses de mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 más los gastos por insumos reclamados según el numeral 2 del petitorio de la demanda toda vez que la obligación que da cuenta el contrato fue imposible de cumplir dada la concurrencia del caso fortuito y la fuerza mayor, y, además, por la concurrencia de la excepción de contrato no cumplido, con costas.

Funda lo anterior en que, como es de conocimiento público, dos semanas luego de que, el 03 de marzo de 2020, se detectara el primer caso de Covid 19 en Chile, se decretó el Estado de Excepción Constitucional de Catástrofe, con la consecuente restricción de derechos fundamentales, lo que unido a que la economía ya se encontrara resentida por el

DZFGSSEGXX

Estallido Social de octubre de 2019, las empresas y personas naturales que desarrollan actividades mercantiles vieron fuertemente impactados sus ingresos y actividades, las que pasaron a detenerse en forma definitiva, impidiendo en algunos casos obtener y percibir ingreso alguno, sin suspender ni alterar o modificar el pago de sus obligaciones.

Agrega que la debacle económica podría prolongarse más allá del 11 de diciembre de 2020, y que difícilmente se volverá a la normalidad en un lapso breve.

Afirma que los hechos descritos no fueron queridos ni provocados por el demandado, que se ha visto imposibilitado de pagar las rentas de arrendamiento, existiendo dos procesos civiles de cobro de rentas en su contra, pese a que no se pudieron explotar los locales objeto de ambos contratos por expresa prohibición de la autoridad sanitaria. Además, su giro se ha hecho muy difícil o derechamente, imposible atendido el cambio sustancial de circunstancias que se tuvieron en vista al momento de celebrar y contraer tales obligaciones, haciendo excesivamente oneroso o derechamente imposible su cumplimiento, puesto que

DZFGSSEGXX

además, la cuarentena total tuvo una duración de 5 meses a contar del mes marzo de 2020 sin la posibilidad de que se pueda atender público, salvo actividades esenciales, lo que en ningún caso es aplicable a su actividad comercial, que corresponde a un pequeño giro comercial (mini pyme). Incluso, en la hipótesis de apertura, el aforo máximo será de 3 personas, lo que en ningún caso permitió solventar el pago del arriendo y los gastos comunes.

A lo anterior, prosigue, se agrega la dificultad que ha surgido a propósito de las condiciones y requisitos exigido el demandante para cumplir con una "cancelación total de los arriendos" pese a buscar alternativas de solución.

Sostiene que la petición del actor resulta improcedente a la luz de la teoría de la imprevisión, doctrina que apunta a los presupuestos relativos a la falta exigibilidad de la obligación al tenor de un cambio sustancial de circunstancias que hagan altamente gravoso o imposible para una de las partes del contrato dar cumplimiento a sus obligaciones.

En nuestro derecho, explica, esta institución debe ser vinculada con lo previsto por el artículo

DZFGSSEGXX

1551 del Código Civil en relación con el artículo 45 del mismo cuerpo legal, a propósito, tanto de la mora como del caso fortuito, que implica que las obligaciones para con la demandante no resultan exigibles.

Sostiene que el imperativo normativo ahí contenido se traduce en incumplimiento culpable del acreedor al no permitir, además, el uso de los locales arrendados y por lo mismo cobrar gastos comunes e insumos bajo el imperio del artículo 1552 del Código Civil, todo ello mientras se encuentre vigente el estado de catástrofe o en presencia de este caso fortuito o fuerza mayor, lo que de por sí tendrá consecuencias jurídicas sucesivas para precisamente la situación de mora por la cual se encuentra atravesando el demandado y que genera ha generado un incumplimiento también culpable, de la parte acreedora, motivo por el cual concurre en la especie, la excepción aludida en el artículo 1552 del Código Civil, que invoca.

En relación con el cobro de rentas, gastos y consumos insolutos, se excepciona señalando alegando caso fortuito y fuerza mayor.

DZFGSSEGXX

Reitera que la propiedad arrendada no pudo ser utilizada como tal al menos entre fines de marzo y el 01 de septiembre de 2020 por disposición de la autoridad sanitaria, y afirma que del artículo 1551 del Código Civil, a propósito de la mora, se desprende que la obligación debe ser cumplida íntegramente y en tiempo oportuno, encontrándose en mora haya o no sido reconvenido judicialmente. Sin embargo, prosigue, la mora debe ser entendida desde la obligación correlativa, de tracto sucesivo, que puede sufrir modificación durante su vigencia y ejecución.

Plantea si las obligaciones son reseñadas en el actual estado de catástrofe, y sostiene que, si bien se ha dicho que el artículo 45 del Código Civil, referido al caso fortuito, no correspondería a obligaciones de género, como las monetarias, pero sí a las de tracto sucesivo.

Agrega que la exigibilidad, además de estar vinculada con el plazo y con la mora, forma parte de uno de los presupuestos para poder ejercer la acción, y plantea qué ocurre si la obligación no se puede cumplir en el tiempo intermedio, o bien, si dada una modificación legal de carácter imperativa

DZFGSSEGXX

para el acreedor de una determinada obligación, este no la cumple.

Tras extensas citas del derecho comparado, concluye que las obligaciones que emanan del vínculo contractual no resultan exigibles, toda vez que existe un manifiesto cambio de circunstancias no previsto por las partes al momento de celebrar los contratos de arriendo y que establecen el pago de las rentas, como asimismo la ejecución de los mismos atendido que producto del cambio sustancial de circunstancias descrito, se ha hecho o muy oneroso, o bien, imposible su cumplimiento.

En segundo lugar, opone la excepción de contrato no cumplido. Previa cita del artículo 1924 del Código Civil, afirma que, no habiendo podido hacer uso del inmueble, malamente el arrendador puede haber cumplido con la obligación de entregar del bien para su uso y goce de forma ininterrumpida durante tal lapso según lo previsto al efecto por el legislador, siendo este un incumplimiento que afecta a una obligación esencial del contrato de arriendo.

Puntualiza que el demandante reconoce tácitamente en su demanda que por los meses de marzo, abril y mayo nada se le adeuda, pese a que

DZFGSSEGXX

durante dichos meses su representado sí le pagó la renta de arrendamiento, y que, no obstante, no pudo hacer uso del inmueble arrendado.

Así, sostiene que no pudo su parte encontrarse en mora, si el demandante también incurría en un incumplimiento.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento, se allana, haciendo presente que, la propiedad se encuentra desocupada desde el 21 de octubre de 2020.

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

Atendido lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley 18.101, que las partes solo rindieron la prueba documental que consta en autos, no pudiendo en un acto posterior presentar otro tipo de prueba, 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 las partes y que consiste en prueba documental.

DZFGSSEGXX

A folio 20, con fecha 09 de diciembre de 2020, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, **a folio 1**, comparece **TOMÁS GUARDIA GUTIÉRREZ**, deduciendo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas, cobro de rentas insolutas y consumos domiciliarios en contra de **MARIO ENRIQUE DE LA CUADRA CHAVEZ**, como arrendatario, formulando las peticiones y fundamentos descritos en la expositiva, que se dan por reproducidos.

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

DZFGSSEGXX

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 calle San Diego N°119, local 10, comuna de Santiago, 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, …"

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 las partes rindieron únicamente como prueba la documental, no pudiendo en un acto posterior presentar otro tipo de prueba; 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

DZFGSSEGXX

término probatorio no se podrá suspender, en razón de que la única prueba ofrecida y rendida en autos es la documental, todo lo cual indica que el tribunal está en condiciones de seguir adelante con el presente procedimiento.

TERCERO: Que la audiencia de contestación, conciliación y prueba se celebró con la comparecencia de ambas partes.

CUARTO: 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.

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

a) Copia digitalizada de escritura pública de contrato de arrendamiento del inmueble suscrito entre las partes el 27 de mayo de 2016, en la notaría de Elena Torres Seguel, repertorio N°1049.

b) Factura electrónica N°442, de fecha 24 de febrero de 2020.

c) Factura electrónica N°452, de fecha 26 de marzo de 2020.

DZFGSSEGXX

d) Factura electrónica N°462, de fecha 23 de abril de 2020.

e) Correos electrónicos remitidos desde la casilla mario@multisellos.cl a la casilla tomasguardianove@gmail.com, con fecha 07 de abril, 18 de agosto y 21 de octubre de 2020.

SEXTO: Que, por su parte, la demandada allegó al proceso los siguientes documentos:

a) Copia digitalizada de Certificado emitido por Raúl González Guilla, fechado en noviembre de 2020.

b) Copia de correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2020.

SÉPTIMO: 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

DZFGSSEGXX

perfecciona por el sólo consentimiento, como indica el artículo 1.443 del mismo código en la medida que exista acuerdo respecto a la cosa a arrendarse y el precio que deberá pagarse.

OCTAVO: Que, del mérito de la prueba documental es posible establecer que con fecha 03 de junio de 2013 se celebró un contrato de arrendamiento firmado ante la Notario Elena Torres Seguel, por Tomás Guardia Gutiérrez, como arrendador, y por Mario de la Cuadra Chávez, como arrendatario, por el inmueble correspondiente al Local N°10 del primer piso del edificio ubicado en calle San Diego N°119, comuna de Santiago; el cual comenzaba a regir el día 01 de mayo de 2013 con una duración de un año.

Se pactó una renta mensual de $220.000.-, la cual que se pagaría dentro de los primeros cinco días de cada mes.

El arrendatario, además, se obligó a pagar los gastos comunes y los servicios como cuentas consumos de luz, agua potable y teléfono.

Se deja constancia de que el arrendatario entregó una garantía de $220.000.-

NOVENO: Que, asimismo, habiendo sido reconocido por la demandada en su escrito de contestación, se

DZFGSSEGXX

tendrá por establecido que no han sido pagadas las rentas correspondientes a los meses de **junio a septiembre de 2020**, cuyo pago pide el demandante.

DÉCIMO: Que, por su parte, el certificado emitido por Raúl González Guilla, como administrador del Edificio San Diego 119, apreciado en conformidad con las normas de la sana crítica, teniendo presente que el carácter público y notorio de la crisis sanitaria por la que atraviesa el país, así como el reconocimiento de tal circunstancia por la demandante en el primer otrosí de su presentación de folio 16, permiten tener por establecido que la galería en que se encuentra el local comercial se encontró cerrada para la actividad comercial entre el 26 de marzo y el 01 de septiembre de 2020, por disposición administrativa.

DÉCIMO PRIMERO: Que, finamente, el reconocimiento que la demandante efectúa a folio 16 permite tener por justificado que el inmueble fue desocupado en el mes de octubre de 2020, y que se entregaron las llaves el 20 de noviembre de ese año.

DÉCIMO SEGUNDO: Que, como se expuso, el demandado funda su defensa en dos excepciones de fondo; el caso fortuito y el contrato no cumplido.

DZFGSSEGXX

DÉCIMO TERCERO: Que la resolución de la excepción de contrato no cumplido requiere, en primer término, determinar cuál es el contenido y alcance de las obligaciones asumidas por el arrendador.

Al efecto, dispone el artículo 1924 del Código Civil, que *"El arrendador es obligado:*

1°. A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2°. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;

3°. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada".

La norma transcrita obliga a indagar cuál es el fin para el que ha sido arrendada la cosa, objetivo del que no se deja constancia expresa en el contrato escriturado por las partes. En tales circunstancias, la voluntad de las partes debe ser indagada a la luz del artículo 1560 del Código Civil, que establece que *"Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras"*, y del artículo 1546 del

DZFGSSEGXX

mismo cuerpo legal, según el cual *"Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella".*

Así, de la naturaleza del inmueble arrendado, esto es, un local comercial, se desprende que la finalidad del arrendamiento no pudo haber sido otra que utilizarlo con ese destino, por lo que, en consecuencia, el cumplimiento de las obligaciones del arrendador de mantener la especie en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en su goce, implican que ésta mantenga su aptitud para servir como local de comercio.

DECIMO CUARTO: Que, sin perjuicio de lo anterior, cabe reflexionar respecto del tratamiento que se efectúa en el párrafo 2 del Título XXVI del Libro Cuarto del Código Civil, respecto de los casos en que el arrendatario se ve perturbado en el goce de la cosa, aún sin culpa del arrendador.

El artículo 1928 del cuerpo legal en comento, dispone en sus dos primeros incisos que *"El*

DZFGSSEGXX

arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere…".

Por su parte, los incisos iniciales del artículo 1930 del Código Civil establecen que *"Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.*

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir

DZFGSSEGXX

una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante…”.

Finalmente, cabe dispone el artículo 1932 dispone que *“El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.*

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.”.

DÉCIMO QUINTO: Que a la solución que el legislador establece en las disposiciones citadas en el motivo precedente, esto es, rebajar la renta en proporción a la privación del goce que de la cosa que ha sufrido el arrendatario subyace idéntica razón que a la excepción en estudio, esto es, no haber cumplido o podido cumplir el arrendador con la

DZFGSSEGXX

obligación de mantener la cosa en estado de ser usada para el fin previsto al contratar.

De tal modo, teniendo también en consideración que en los contratos de tracto sucesivo las obligaciones de las partes se devengan de manera periódica y, tratándose el de autos de uno bilateral, en el que la obligación contraída por una parte sirve de causa de la que contrae su contraria, y habiéndose visto totalmente privado el arrendatario de la posibilidad de emplear el inmueble arrendado como local de comercio, cabe acoger la excepción de contrato no cumplido por el período en que éste se encontró cerrado al público por disposición de la autoridad sanitaria.

DÉCIMO SEXTO: Que no es óbice para lo anteriormente razonado que el arrendatario haya mantenido las llaves del inmueble en su poder durante el período que duró el impedimento pues, dada la naturaleza de éste, incluso de haber sido devuelto al arrendador, éste se habría visto privado de la posibilidad de ponerlo nuevamente en arriendo, por no ser jurídicamente posible su explotación comercial.

DZFGSSEGXX

Por el contrario, tal circunstancia es únicamente muestra de la voluntad del arrendatario de perseverar en el contrato una vez finalizada la emergencia sanitaria iniciada en marzo de 2020, respecto de cuya época de término existía completa incertidumbre.

Asimismo, habiéndose establecido que la finalidad del arrendamiento era destinar el inmueble al uso comercial permite descartar que, por haberse mantenido especies del arrendatario en el inmueble, el demandado haya podido efectivamente gozar de éste.

Por tal motivo, la circunstancia de que el arrendatario pagara rentas durante la prohibición administrativa no puede entenderse como el pago de la contraprestación correspondiente al goce del inmueble, que no fue posible, sino que se trata únicamente de una muestra de que, de buena fe, esperaba perseverar en el contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, asimismo, tampoco puede entenderse que el arrendatario haya gozado del inmueble el período comprendido el 01 y el 20 de noviembre de 2020, ya que, al haber retirado sus especies sin oposición del arrendador, el inmueble

DZFGSSEGXX

se encontraba desocupado y no le era posible ejercer actividad comercial alguna, explicándose la dilación por situación anómala que atraviesa el país en la actualidad.

DÉCIMO OCTAVO: Que, por lo anteriormente razonado, y por lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, se acogerá la excepción de contrato no cumplido opuesta por la demandada, respecto de la acción de cobro de rentas.

DÉCIMO NOVENO: Que, habiéndose acogido la excepción de contrato no cumplido, se omitirá pronunciamiento respecto de la excepción de caso fortuito.

VIGÉSIMO: Que, asimismo, constando en autos que la especie arrendada fue restituida durante el transcurso del juicio, se omitirá pronunciamiento respecto de dicha petición.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, habiéndose allanado el demandado a la terminación del contrato, se declarará ésta sin mayor dilación.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, teniendo presente que la acción principal de terminación de contrato será

DZFGSSEGXX

acogida, resulta innecesario pronunciarse respecto al desahucio solicitado en subsidio.

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 acoge** la demandada en cuanto declarar terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble sub lite, omitiéndose pronunciamiento respecto de la petición de restituirse éste;

II.- Que **se rechaza** la demanda en cuanto a la acción de cobro de rentas de arrendamiento.

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

IV.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese y notifíquese.

ROL N°14.867-2020

PRONUNCIADA POR ISABEL MARGARITA ZÚÑIGA ALVAYAY, JUEZA TITULAR DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

DZFGSSEGXX

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 veinte**

DZFGSSEGXX

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

ISABEL MARGARITA ZUÑIGA ALVAYAY
Fecha: 30/12/2020 09:35:32