

**Chillán, dieciséis de diciembre de dos mil veinte.-**

**Vistos:**

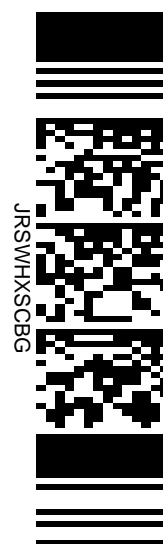
Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de su fundamento décimo, que se elimina; y con las siguientes modificaciones: en el motivo primero, segundo párrafo y octavo, primer párrafo, se elimina a continuación de la cifra \$ 400.000, la expresión “más IVA”; en el motivo séptimo, primer párrafo se cambia la fecha “17 de Octubre” por “25 de Mayo de 2006”; y en el apartado noveno, se elimina la parte final, lo que sigue después de la expresión “insolutas”, reemplazándose por un punto.

**Y teniendo en su lugar presente:**

**1°.-** Que la parte demandante interpuso recurso de apelación solicitando la modificación de la sentencia en los siguientes aspectos: en cuanto al plazo de restitución del inmueble de autos, ordenando a la demandada restituirlo desde que la sentencia cause ejecutoria o en subsidio, desde un plazo menor a 30 días desde que cause ejecutoria; que se debe ordenar el pago de las rentas adeudadas y las que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; que se condene a la demandada a pagar las rentas de arrendamiento desde Julio de 2019 a Mayo de 2020 por concepto de indemnización de perjuicios; y que se condene a la demandada al pago de las costas de la causa y del recurso.

**2°.-** Que la parte demandada se ha alzado en contra de la sentencia, pidiendo se acoja la excepción de incompetencia, por tratarse de un asunto de arbitraje forzoso por tratarse de divergencias entre socios, como también que se desestime la demanda por existir pago de la deuda.

**3°.-** Que en primer lugar, respecto del plazo de restitución del inmueble arrendado, cabe consignar que el demandante en su libelo solicito se condene a la demandada a restituir el inmueble arrendado, dentro del plazo de 3 días desde que cause ejecutoria la sentencia definitiva, o en subsidio, de que este



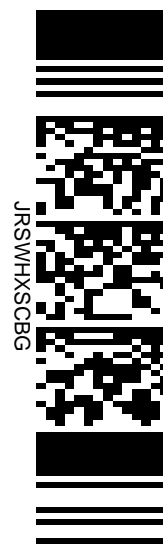
firme o ejecutoriada la sentencia definitiva o en el plazo que el Tribunal determine, es decir, le dio amplias facultades al sentenciador para fijar las condiciones de restitución, razón por la cual y atendiendo la naturaleza de local comercial del inmueble arrendado, se fijara un plazo de restitución de 30 días desde que la sentencia cause ejecutoria.

4°.- Que en cuanto al pago de las rentas, la demandada debe cancelar las rentas devengadas desde Marzo del año 2019 hasta que la restitución se efectúe, conforme a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N° 18.101, que impone al arrendatario el pago de las rentas por el tiempo que dure la ocupación del inmueble, pues resulta de toda lógica si se considera que no existe razón para eximirlo de su solución si mantiene su goce, debiendo ingresar al patrimonio del arrendador el monto de la respectiva renta, como contrapartida a la concesión del uso de la cosa.

5°.- Que también la demandante ha solicitado el pago de una indemnización de perjuicios, correspondiente al pago de las rentas por el tiempo que falte hasta el día en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio, vale decir, hasta el día 25 de mayo de 2020, fundado en el artículo 1945 del Código Civil.

Que la parte demandante en su escrito de apelación señala que la indemnización de perjuicios que demanda es aquella *“avaluada legalmente y se traduce en las rentas de arrendamiento que el arrendador hubiera razonablemente esperado obtener, que en la especie son desde julio de 2019 hasta mayo de 2020, que es cuando hubiera terminado el contrato de arrendamiento sin desahucio (en otras palabras, el pago de la renta por el plazo del contrato).”*

6°.- Que, habiéndose concluido con anterioridad, que la parte demandada debe pagar las rentas de arrendamiento hasta que se lleve a efecto



la restitución de la propiedad, ello implica que dicho pago se va a extender más allá del lapso de duración del contrato señalado por la parte demandante, esto es, mayo de 2020, razón por la cual carece de sustento la demanda de indemnización planteada, debiendo desestimarse.

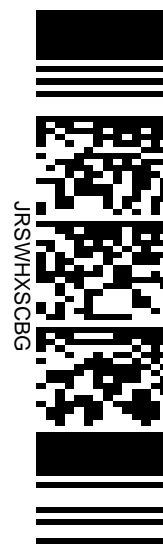
7°.- Que, respecto de las alegaciones de la parte demandada, cabe tener presente que la presente acción se basa en el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, donde se alega el incumplimiento de la principal obligación del arrendatario, cual es, pagar la renta y eso es lo que debe resolverse en esta causa. La incompetencia planteada por dicha parte se basa en los estatutos sociales de la Sociedad Comercial Santa Blanca Limitada, donde el actor tiene la calidad de socio y administrador, pero las diferencias que puedan producirse y que debe conocer un Árbitro se refieren a aquellas que se refieran al contrato de sociedad y no con otro contrato celebrado entre las partes, razón por la cual no puede prosperar esta alegación.

En cuanto a los retiros de dicha Sociedad efectuados por el demandante en su calidad de socio de ella, ellos tienen incidencia en el contrato de sociedad, pero no acreditan pago de la deuda que se cobra en estos autos.

8°.- Que en esta instancia la parte demandante acompañó copia de la escritura de 24 de Junio de 2019, por la cual don Sigisfredo Eduardo Redlich Klenner, en conformidad al artículo 2.108 del Código Civil, renuncia y disuelve la sociedad Arbet Gott Ltda . y la Sociedad Comercial Santa Blanca Limitada y comunicación enviada por el Notario de la misma a don Marcelo Alejandro Redlich Mardones en igual fecha.

Asimismo, la parte demandada rindió prueba de absolución de posiciones de don Sigisfredo Redlich Klenner, con fecha 16 de Octubre último.

9°.- Que la absolución de posiciones y el documento acompañado en



esta instancia, no alteran las conclusiones anteriores.

**10°.-** Que, habiendo sido totalmente vencida la parte demandada, procede que sea condenada al pago de las costas de la causa.

Por estas consideraciones y lo dispuesto en los artículos 6° de la Ley N° 18.101, 1945 del Código Civil y 186 y 227 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

**I.-** Que **SE REVOCA** la sentencia apelada de once de Octubre de dos mil diecinueve, en su decisión VIII, en cuanto no condena en costas a la demandada y en su lugar se resuelve:

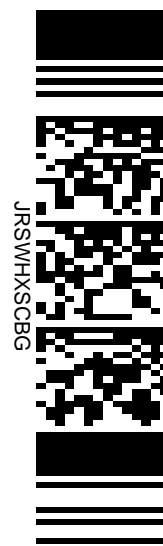
a) Que habiendo sido totalmente vencida la parte demandada, se condena a ésta al pago de las costas de la causa.

**II.-** Que **SE CONFIRMA**, en lo demás la referida sentencia, **con declaración** que la demandada deberá restituir al actor el inmueble ubicado en calle José Joaquín Pérez de la comuna de Quirihue, junto a los muebles singularizados en el contrato de arrendamiento, en el plazo de 30 días desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento legal, debiendo la demandada Sociedad Santa Blanca Limitada pagar al actor las rentas de arrendamiento de los meses de marzo, abril, mayo y junio de 2019 y las que se han devengado durante el presente juicio y hasta que la restitución se efectúe, a razón de \$ 400.000 mensuales, intereses y reajustes legales, conforme a la liquidación que se practicará en la etapa procesal correspondiente.

Regístrese y devuélvase.

Redacción del Ministro don Guillermo Arcos Salinas.-

**Rol N° 644- 2019.- CIVIL.-**

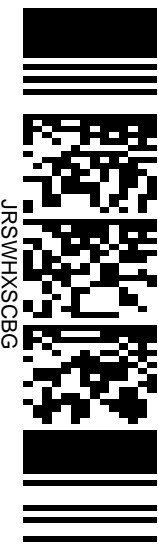




JRSWMHXSCBG

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Chillan integrada por Ministro Presidente Guillermo Alamiro Arcos S., Ministro Claudio Patricio Arias C. y Abogado Integrante Alejandro Antonio Sepulveda A. Chillan, dieciséis de diciembre de dos mil veinte.

En Chillan, a dieciséis de diciembre de dos mil veinte, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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>