

COMPETENCIA:	CIVIL
PROCEDIMIENTO:	JUICIO DE ARRENDAMIENTO, DESAHUCIO
CAUSA ROL:	C-1172-2019
DEMANDANTE:	VANESSA HUERTA VILLALON
DEMANDADO:	RAMON OLIVARES CANELO
FECHA DE INGRESO:	16 DE ABRIL DE 2019
FECHA PARA FALLO:	24 DE FEBRERO DE DOS MIL VEINTE.

La Calera, nueve de abril de dos mil veinte.

VISTO:

Con fechas 26 de abril y 22 de agosto de 2019, a folio 1 y 13, respectivamente, comparece doña **VANESSA ANDREA HUERTA VILLALON**, dueña de casa, domiciliada en La Fabre, Sitio 29 Hijuelas, quien interpone demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de don **RAMON OLIVARES CANELO**, empleado, domiciliado en Pasaje Liberona número 21 (15), Población La Concepción, Hijuelas, en virtud de los siguientes fundamentos de hecho y de derecho que se exponen:

Indica que con fecha 1 de febrero de 2016, entregó en arrendamiento al demandado la propiedad que hoy le sirve de domicilio, ya indicada. El contrato de arrendamiento comenzó a regir el 1 de octubre de 2015, y se pactó en términos escritos, ante la Oficial de registro Civil de Hijuelas doña Rosa Vergara Romero, quien actuó como Notario Público o Ministro de Fe para estos efectos. El plazo fue por un año. No obstante se renovó tácitamente cumpliéndose hasta el día de hoy.

Sostiene que la renta pactada en ese momento fue de \$70.000 (setenta mil pesos), la que debía ser pagada por anticipado, los primeros 5 días del mes respectivo.

Agrega que las rentas de arrendamiento están al día. Sin embargo no desea perseverar en el contrato de arrendamiento que los liga, razón por la cual, solicita el desahucio del mismo.

Finalmente señala, previas citas legales, se notifique el desahucio del contrato de arrendamiento a don **RAMON OLIVARES CANELO**, ya individualizado, y disponer que se le restituya la propiedad, en el plazo de tercero día a contar de la notificación de la sentencia o en el plazo que este Tribunal fije de acuerdo al mérito de autos, con costas.

A folio 16, consta la notificación personal del demandado la demandada.

A folio 22, se lleva a efecto comparendo de estilo, con asistencia de la parte demandante, representada por su apoderada doña Catherine Arancibia Roco, postulante de la Corporación de Asistencia Judicial y de la parte demandada asistido por su apoderado, don Diego Ruz Valdés.

La parte demandante ratifica su demanda en todas sus partes, así como los documentos acompañados, solicitando que en definitiva sean acogidos con costas.

La parte demandada contestada la demanda, solicitando el demandado su total y absoluto rechazo, con costas, en consideración a los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho que a continuación se exponen: 1.- Expresa la parte demandante que habría arrendado a su representado la propiedad que le sirve de domicilio, con fecha 01 de febrero de 2016, a través de un contrato que comenzó a regir desde el 01 de octubre de 2015. Ahora bien cabe señalar y precisar que el inicio del referido contrato de arriendo se remonta al 01 de octubre de 2013. 2.- Que, actualmente el vínculo que une a la demandada y a su representado, no es un contrato de arriendo, muy por el contrario, el vínculo contractual que las partes tienen es de una promesa de compraventa en virtud de la cual su representado entregó a la demandante la suma de \$2.400.000.- a título de pie del precio de venta acordado entre ambas partes. 3.- En virtud de ese pago la demandante, se comprometió a regularizar la documentación del inmueble a fin de celebrar el contrato de compraventa definitivo, lo que no ocurrió, desconociendo actualmente lo acordado. 4.- Agrega que, su representado, en base al acuerdo de venta que se celebraría, procedió a remodelar y ampliar completamente la propiedad que ocupa, para lo cual invirtió la suma de \$5.000.000.- 5.- Pretende la parte demandante, en su presentación, desconocer lo acordado y hacer valer un contrato de arriendo absolutamente vencido, con tal de aprovecharse de la situación y recuperar la propiedad de manera irregular, debiendo rechazarse su pretensión y reconocerse el vínculo que efectivamente los une.

A su vez interpone demanda reconvenzional en contra de doña Vanessa Andrea Huerta Villalón, solicitando se le restituya a su representado la suma de \$7.400.000.-,



por cuanto habría entregado a la demandante principal la suma de \$2.400.000.-, dinero destinado a la regularización de los documentos de la propiedad que habita y respecto de la cual doña Vanessa Huerta Villalón es comunera.

Indica que, el argumento que utilizó la demandante principal para que se le entregara el dinero, fue que una vez realizados dichos trámites, la casa se la vendería en un monto de siete \$7.000.000.-

Agrega que, atendido lo anterior, su representado convino con la demandada reconvenicional que arreglaría y ampliaría la propiedad que ocupaba, por cuanto se encontraba en precarias condiciones. Dicha remodelación ascendió a la suma de \$5.000.000.-, suma que también se le adeudaría a su representado, ya que una vez que la propiedad fue mejorada doña Vanesa Huerta le señaló que ya no le vendería la propiedad, sino que la vendería en otro precio y a otra persona.

Finalmente arguye, que a su representado se le adeuda la suma total de \$7.400.000.-, solicitando, en definitiva, la restitución de dicha suma, más reajustes, intereses y costas.

A folio 28, con fecha 04 de noviembre de 2019, se lleva a efecto continuación de comparendo de estilo, con asistencia de ambas partes.

La parte demandada contesto demanda reconvenicional, solicitando su rechazo, en consideración a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que a continuación se exponen, con costas. 1.- Indica que, la parte demandante reconvenicional alega de un supuesto contrato de promesa de compraventa que existe entre su persona y su representada. Lo cual no puede estar más lejos de la realidad, toda vez que no existe algún soporte escrito en donde se señale la existencia de este supuesto contrato. 2.- En cuanto a la condición y requisito de validez de este tipo de contrato, según lo que ha señalado la doctrina y la jurisprudencia de manera conteste, soportado en lo prescrito y manifestado en las normas legales pertinentes del Código Civil, en su artículo 1554, señala que existen cuatro circunstancias necesarias para la existencia de un contrato del estilo que alega el demandante reconvenicional que es necesario traer a colación: “a) Que la promesa conste por escrito. b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces. c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato. d) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”. Que, a simple lectura de lo señalado en el artículo 1554, se establece entonces que para que exista un contrato de promesa de compraventa es necesario que este conste por escrito. 3.- Que, bajo los supuestos anteriores señalados en esta presentación, cabe recurrir a la lata discusión que existe entre lo que sucede en caso de que se omita algún requisito que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos. Es decir, aquellos autores que se dividen entre la nulidad absoluta y la inexistencia, como remedio para la circunstancia que existe en materia de autos. 4.- Que, sobre lo anterior, es preciso señalar entonces, que según consta en el artículo 1682 establece que la nulidad absoluta es la producida por la omisión de algún requisito que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan. Sobre esta línea, concluye de igual forma el artículo 1683, que este tipo de nulidad debe ser pedida por cualquier persona que tenga interés en ello. 5.- Que, por ende, lo señalado por el demandante reconvenicional en autos no es solamente alejado totalmente de la realidad, sino que, incluso, no se condice con lo prescrito en las leyes nacionales que regulan el derecho privado, y en especial, a lo previsto y sancionado en el Código Civil. 6.- Que, al mismo tiempo, el demandante reconvenicional aparte de alegar la supuesta existencia de este contrato, establece de igual forma que, producto de esta alegación, existe una entrega de \$ 2.400.000.- por parte del demandante reconvenicional a su representada. Dicha lógica no tiene cabida en este juicio y en estos autos, ya que, al no existir una constatación por escrito de esta fuente de obligación, dicha obligación –valga la redundancia- no tendría sentido, teniendo, por ende, lo alegado por el demandante reconvenicional ningún fundamento. 7.- Cabe hacer presente que, el demandante reconvenicional en otras oportunidades a intentado cobrar dinero a su representado, alegando la existencia de los \$2.400.000.-. Sobre lo anterior, existe la constancia que se deja en la causa Rol C-1197-2019, en donde una vez más, dicha suma ha sido negada.



. El Tribunal recibe la causa a prueba fijándose como hecho sustancial, pertinente y controvertido el siguiente: 1) Existencia del contrato de arrendamiento invocado. Condiciones y estipulaciones del mismo.

Se efectúa el llamado a conciliación el cual no se produce atendido la no comparecencia de la parte demandada.

A folio 35, se recibe a prueba la demanda reconventional fijándose como hecho a probar el siguiente:

1) Existencia del contrato de promesa. Condiciones y estipulaciones del mismo.

Al folio 53, se cita a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- RESPECTO DE LAS TACHAS.

PRIMERO: Que, a folio 30, el apoderado de la parte demandante, formula tacha de conformidad a lo dispuesto en el artículo 358 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, respecto de la testigo del demandado doña MARÍA EUGENIA PÉREZ SAAVEDRA, esto es que tiene una íntima amistad con la persona que lo presenta, fundamentado, en lo que ha señalado la testigo en cuanto que ha visitado en varias ocasiones el domicilio del demandando.

SEGUNDO: Que, la parte demandada evacuando el traslado conferido por el Tribunal, señala en primer lugar que nuestro legislador ha sido, muy cuidadoso y certero, al utilizar la voz, "íntima amistad", la cual debe entenderse como una relación más cercana a lo que sería una relación de vecindad, sea esta cerca o no. Pues de los dichos de la testigo, no es posible sustraer que entre ella y el demandado exista una relación de íntima amistad, tal como lo establece la Ley.

TERCERO: Que, la tacha en comento será desestimada, desde que la incidentista no ha señalado en que hechos graves se manifestaría la íntima amistad no pudiendo deducirse estos de las respuestas dadas por la testigo, desde que esta declaró no tener una "relación" con la parte que la presenta, sino tan solo ser vecinos.

II.- EN CUANTO A LA DEMANDA DE DESAHUCIO

CUARTO: Que, a folio 1 y folio 13, comparece doña Vanessa Andrea Huerta Villalón, ya individualizada, quien interpone demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de don Ramón Olivares Canelo, ya individualizados. Los fundamentos y las peticiones se encuentran indicados en lo expositivo del presente fallo.

QUINTO: Que, a folio 18, se contesta la demanda de desahucio, solicitando su total y absoluto rechazo, en consideración a los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho que a continuación se exponen, con costas.

1.- Expresa la parte demandante que habría arrendado a su representado la propiedad que le sirve de domicilio, con fecha 01 de febrero de 2016, a través de un contrato que comenzó a regir desde el 01 de octubre de 2015. Ahora bien cabe señalar y precisar que el inicio del referido contrato de arriendo se remonta al 01 de octubre de 2013.

2.- Que, actualmente el vínculo que une a la demandada y a su representado, no es un contrato de arriendo, muy por el contrario, el vínculo contractual que las partes tienen es de una promesa de compraventa en virtud de la cual su representado entregó a la demandante la suma de \$2.400.000.- a título de pie del precio de venta acordado entre ambas partes.

3.- En virtud de ese pago la demandante, se comprometió a regularizar la documentación del inmueble a fin de celebrar el contrato de compraventa definitivo, lo que no ocurrió, desconociendo actualmente lo acordado.

4.- Agrega que, su representado, en base al acuerdo de venta que se celebraría, procedió a remodelar y ampliar completamente la propiedad que ocupa, para lo cual invirtió la suma de \$5.000.000.-

5.- Pretende la parte demandante, en su presentación, desconocer lo acordado y hacer valer un contrato de arriendo absolutamente vencido, con tal de aprovecharse de la situación y recuperar la propiedad de manera irregular, debiendo rechazarse su pretensión y reconocerse el vínculo que efectivamente los une.

Por último, solicita tener por contestada la demanda interpuesta en contra de su representado, solicitando su total y absoluto rechazo, con costas.

SEXTO: Que, a folio 28, se recibió la causa a prueba en cuanto a la demanda principal en el término legal, estableciéndose como hechos sustanciales, pertinentes y



controvertidos:

1.- Existencia del contrato de arrendamiento invocado. Condiciones y estipulaciones del mismo.

SEPTIMO: Que, la parte demandante rindió los siguientes medios probatorios:

I).- Prueba documental: No objetada.

Ratifica los documentos acompañados en la demanda, a saber, contrato de arriendo celebrado entre las partes.

OCTAVO: Que, la demandada principal rindió la siguiente prueba:

I).- Prueba documental: No objetada.

Copia de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de octubre de 2013, suscrito entre las partes, ante el Oficial del Registro Civil en función de Notario.

Copia de contrato de arrendamiento celebrado con fecha 01 de febrero de 2016, suscrito entre las partes ante el oficial del Registro Civil en función de Notario.

Certificado de Dominio Vigente del Conservador de Bienes Raíces de La Calera, de fecha 11 de julio de 2018, respecto de la propiedad de autos.

Copia simple del pagaré de fecha 20 de enero de 2014, suscrito por doña Vanessa Huerta Villalón, por la suma de \$2.400.000.-

II).- Prueba confesional: A folio 29 se encuentran agregadas las posiciones absueltas por la demandante, doña Andrea Huerta Villalón, conforme al pliego de preguntas contenido en autos. La absolvente contesta: Para que diga cómo es efectivo que usted no es la única dueña del inmueble que pretende y que es domicilio del demandado. Respuesta: No, no soy la única dueña. Para que diga cómo es efectivo que usted recibió la suma de \$2.400.000 por parte de don Ramón Segundo Olivares Canelo. Respuesta: No. Para que diga cómo es efectivo que esta suma correspondió al pie del precio de venta de la propiedad que utiliza don Ramón Olivares Canelo. Respuesta: No. Para que diga cómo es efectivo que don Ramón Olivares Canelo, remodeló y amplió la propiedad que habita. Respuesta: No. Para que diga cómo es efectivo que usted prometió vender a don Ramón Olivares Canelo la propiedad que ocupa actualmente. Respuesta: No. Para que diga cómo es efectivo que don Ramón Olivares Canelo ocupa la propiedad de Calle Pasaje Liberona 21 desde el año 2013. Respuesta: Sí, pero vive el hijo no él.

III).- Prueba testimonial:

A folio 30, declara la testigo doña **María Eugenia Pérez Saavedra**. Única pregunta. Respuesta: No, ahora no hay ningún contrato de arrendamiento, este fue en el año 2013 se hizo por el arrendamiento, pero en el año 2014 se hizo una promesa de compraventa, la cual su vecino le paso dinero, la suma de dos millones cuatrocientos mil pesos en virtud de la promesa de la compraventa del inmueble o casa, ubicada en Pasaje Liberona, cree que es 15, no recuerda exactamente, eso es en el pasaje siguiente al cual vive, en la comuna de Hijuelas. Todo esto es porque la demandante no era la única dueña, tenía que resolver algunos problemas con la propiedad, porque eran varios los dueños. Después paso el tiempo y no soluciono el problema de los papeles, además don Ramón Olivares, construyo otros dormitorios, arreglo el baño, realizó loza, un tremendo galpón. De todo lo anterior tiene conocimiento porque con el demandado son vecinos y comentan lo sucedido. REPREGUNTADA: Para que diga la testigo, con qué motivo, don Ramón Olivares, entregó a doña Vanesa Huerta la suma de \$2.400.000. Respuesta: Por la promesa de compra del inmueble y como tenía problemas le paso dicha suma para que resolviera los problemas, ya que no era la única dueña del inmueble, ya que tenía que arreglar los papeles. Para que diga la testigo, si sabe el motivo por el cual, no se concretó la venta del inmueble. Respuesta: Lo que sabe, es que la demandante no llegó nunca a venderle la propiedad, porque nunca arreglo los papeles. Para que diga la testigo, si sabe sobre la existencia de algún otro contrato de arrendamiento firmado entre las partes. Respuesta: Sí, después hubo uno más adelante, terminado en el 2017, porque la demandante no quiso seguir arrendándole. El demandado se quedó en la casa por la promesa hecha antes y por los arreglos hechos por él. CONTRA INTERROGADO: Para que diga la testigo, si tiene conocimiento, de haberse firmado o escrito, el supuesto contrato de promesa. Respuesta: No, lo que vio es el papel donde sale la cantidad de dinero que le pasó a la demandante, que fue en el mes de febrero del año 2014, ante notario. Para que diga la testigo, si sabe cuál era el motivo del documento firmado en el año 2014, y que asegura haberle visto. Respuesta: El motivo era que la demandante no



era la única dueña del inmueble, por eso don Ramón le facilitó \$2.400.000., para que resolviera los papeles de la propiedad y pudiera así venderla, y eso iría en parte de pago de la venta, que en ese entonces era de \$7.000.000. Para que diga la testigo, si ese documento consta que fue un préstamo, realizado por el demandado a la demandante en autos. Respuesta: No, no fue un préstamo, fue parte de la suma fijada, que eran siete millones de pesos, y fue para que pudiera agilizar los papeles, porque no era la única dueña. Para que diga la testigo, lo señalado por ella, consta en el documento ya mencionado, suscrito en febrero del año 2014. Respuesta: Si.

A folio 30, comparece el segundo testigo don **Máximo Ernesto Osorio Osorio**. Única pregunta. Respuesta: Actualmente no. De esto tiene conocimiento por conversaciones con don Ramón. REPREGUNTADO: Para que diga el testigo, si sabe, desde cuándo, don Ramón Olivares vive en el domicilio ubicado en Población La Concepción de Hijuelas. Respuesta: Tiene entendido que desde el año 2013 llegó arrendar ahí, donde actualmente vive. Para que diga el testigo, si sabe, si ese arrendamiento que acaba de mencionar, está aún vigente. Respuesta: No. Para que diga el testigo, si sabe el motivo, por el cuál no hay contrato de arrendamiento vigente. Respuesta: Por motivo que había un contrato de compraventa de la casa que él arrendó y hubo problemas con la abuela de la señorita Vanessa, le pidió la suma de \$2.400.000, para solucionar el problema familiar, eso fue a principio del año 2014. Para que diga el testigo, si sabe, cuál es el problema que había con la abuela de la demandante. Respuesta: No tiene seguridad del problema que tenía con la abuela pero era asunto de la casa. Para que diga el testigo, si sabe de la existencia de algún documento, en que se haya pagado la suma de \$2.400.000, de don Ramón a doña Vanessa. Respuesta: Sí, hay un pagaré. Para que diga el testigo, si conoce el motivo, por el cuál se pactó la suma de \$2.400.000. Respuesta: Por el problema que tenía con la abuela, era para solucionarlo. Para que diga el testigo, si sabe, si se concretó la venta del inmueble entre doña Vanessa y don Ramón. Respuesta: No se concretó, desconoce los motivos. Para que diga el testigo, si sabe, si don Ramón Olivares, ha hecho construcciones o ampliaciones en el inmueble que habita. Respuesta: Sí, agrando la casa, hizo el piso de atrás de la casa, lo pavimento entero, cerro con panderetas todo el sitio, un galpón que sale desde la misma casa hasta el patio. Además los arreglos que hizo dentro de la casa, cambio las cañerías, saco los de PVC y puso de cobre. Para que diga el testigo, si sabe cuánto dinero gasto don Ramón Olivares, en todos los arreglos en la propiedad. Respuesta: Sí, fueron cinco millones de pesos. Para que diga el testigo, si sabe desde cuándo, se comenzaron los arreglos, mencionados en el inmueble. Respuesta: Desde el momento que firmaron el contrato de compraventa con la señorita Vanessa, ignora cuando se firmó, pero fue en el año 2014. CONTRA INTERROGADO. Para que diga el testigo, si sabe de la existencia de un contrato escrito, en donde conste la compraventa, entre el demandante y él demandado. Respuesta: Actualmente no existe ese contrato.

NOVENO: Que, por su parte el artículo 1698 del Código Civil señala que incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquellas o éstas, siendo carga probatoria del actor en la actual causa acreditar los hechos de que da cuenta y que fundan la acción ejercida.

DÉCIMO: Que, el artículo 1915 del Código Civil establece que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

DÉCIMO PRIMERO: Que, la prueba documental descrita en el motivo séptimo, no objetada de contrario y debidamente apreciada conforme a los principios de la lógica y las máximas de experiencia que integran la sana crítica, permite tener por acreditada la existencia del contrato de arrendamiento invocado por el demandante y que ha sido celebrado entre las partes, datado el 01 de febrero de 2016, pero realmente firmado, en testimonio de concurrir con su voluntad, el 02 de marzo de 2016, como se desprende de la actuación que demuestra que su rúbrica fue puesta ante un ministro de fe en aquella época.

Constatado que el texto del documento ratificado representa su voluntad, procede tener por cierto que el contrato fue celebrado respecto del inmueble cuya restitución se reclama, el que se tendrá productivo de obligaciones a contar del 01 de octubre de 2015 y vigente hasta la fecha.



DÉCIMO SEGUNDO: Que, fluye de lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil que el arrendamiento de cosas es un contrato bilateral por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede un derecho personal de goce sobre un bien y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar por este goce un precio o renta determinados, siendo esta última su obligación principal o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

Es corolario de lo anterior que los elementos esenciales del contrato de arrendamiento de cosas son la cosa arrendada y el precio.

De otro lado, tratándose de un título de mera tenencia y de un contrato de ejecución sucesiva que, empero, no está llamado a surtir efectos permanentes, engendra una obligación esencial para el arrendatario, cual es la de restituir la especie arrendada al término del contrato, en los términos del artículo 1947 del citado cuerpo legal, admitiendo la terminación unilateral del vínculo en caso de noticia dada en forma legal, si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, conforme el artículo 1951 del Código Civil.

DÉCIMO TERCERO: Que, según se ha relacionado, son hechos establecidos no sólo la vigencia del contrato de marras, sino que, además, sus pormenores y extremos, los que colman la noción de arrendamiento de cosas a que se ha hecho referencia, pues, en lo esencial, el contrato escriturado da cuenta del goce contratado sobre el inmueble a cambio de una renta mensual de \$70.000.- (setenta mil pesos), pagadera dentro de los cinco primeros días de cada mes.

En adición, está probado que la vigencia del contrato se extiende a partir del 01 de octubre del 2015, época en la que cabe entender que el demandado inició su tenencia de la especie arrendada, la que subsiste hasta la fecha al amparo de este contrato de arriendo, al haberse renovado tácitamente por las partes.

DÉCIMO CUARTO: Que, así, entonces, resulta aplicable a éste la norma del artículo 1951 del Código Civil, en cuanto postula que “si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente”; y, del mismo modo, la del artículo 3 de la Ley N° 18.101 que autoriza el desahucio o voluntad unilateral de término del contrato “en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida”, debiendo, en tal caso, darse el desahucio “judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario”.

DÉCIMO QUINTO: Que, en los casos reglados por aquella disposición, el plazo de desahucio será de dos meses contado desde su notificación y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiere ocupado el inmueble, sin que el aumento pueda, en cualquier evento, exceder de seis meses.

DECIMO SEXTO: Que, teniendo a la vista los preceptos mencionados, será procedente acoger la acción de desahucio entablada en autos, en cuanto recoge la voluntad unilateral de la parte arrendadora de extinguir el contrato, y se ha noticiado judicialmente, tras lo cual, habida consideración a que la demandada ocupa la propiedad desde el mes de octubre del año 2015, es decir, por más cuatro años anteriores al tiempo de la demanda y su notificación, deberá ordenársele la restitución del inmueble arrendado en el plazo fija la ley .

DECIMO SEPTIMO: Que, de conformidad con los artículos 3 y 6 de la Ley N° 18.101, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble, para lo cual, podrá restituir el bien raíz antes de expirar el plazo, quedando, en tal caso, obligado a pagar la renta y los consumos sólo hasta el día de la restitución.

DECIMO OCTAVO: Que en tal sentido se rechazara la pretensión de la demandada en orden a desestimar la demanda por haber mudado el contrato celebrado entre las partes de un arrendamiento a una promesa de compraventa; ello por cuanto el artículo 1554 del Código Civil, previene que la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las siguientes circunstancias: a) Que la promesa conste por escrito; b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces; c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato y, d) Que en ella se especifique de tal manera el



contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Se trata por tanto el contrato de promesa de un contrato solemne y cuya solemnidad consiste en que el contrato ha de constar por escrito. Dicho requisito no se exige como medio de prueba o de publicidad, sino como un elemento indispensable para su existencia; en consecuencia, no existiendo un instrumento escrito, no hay promesa.

Así las cosas y no habiéndose aportado prueba documental en orden a acreditar la existencia del contrato de promesa de compraventa, corresponde desechar la pretensión de la demandada y acoger la demanda de desahucio.

EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL

DECIMO NOVENO: Que, a folio 18, don Ramón Olivares Canelo, deduce demanda reconvenicional de restitución en contra de doña Vanessa Andrea Huerta Villalón, ya individualizados; solicitando se le restituya la suma de \$7.400.000.-, por cuanto habría entregado a la demandante principal la suma de \$2.400.000.-, dinero destinado a la regularización de los documentos de la propiedad que habita y respecto de la cual doña Vanessa Huerta Villalón es comunera.

Indica que, el argumento que utilizó la demandante principal para que se le entregara el dinero, fue que una vez realizados dichos trámites, la casa se la vendería en un monto de siete \$7.000.000.-

Agrega que, atendido lo anterior, su representado convino con la demandada reconvenicional que arreglaría y ampliaría la propiedad que ocupaba, por cuanto se encontraba en precarias condiciones. Dicha remodelación ascendió a la suma de \$5.000.000.-, suma que también se le adeudaría a su representado, ya que una vez que la propiedad fue mejorada doña Vanesa Huerta le señaló que ya no le vendería la propiedad, sino que la vendería en otro precio y a otra persona.

Finalmente arguye, que a su representado se le adeuda la suma total de \$7.400.000.-, solicitando, en definitiva, la restitución de dicha suma, más reajustes, intereses y costas.

VIGESIMO: Que, a folio 28, se llevó a efecto la audiencia decretada en autos, para efectos de contestar la demanda reconvenicional.

Al contestar la demanda reconvenicional, solicita su total y absoluto rechazo, en consideración a los siguientes antecedentes de hecho y fundamentos de derecho que a continuación se exponen, con costas.

1.- Indica que, la parte demandante reconvenicional alega de un supuesto contrato de promesa de compraventa que existe entre su persona y su representada. Lo cual no puede estar más lejos de la realidad, toda vez que no existe algún soporte escrito en donde se señale la existencia de este supuesto contrato.

2.- En cuanto a la condición y requisito de validez de este tipo de contrato, según lo que ha señalado la doctrina y la jurisprudencia de manera conteste, soportado en lo prescrito y manifestado en las normas legales pertinentes del Código Civil, en su artículo 1554, señala que existen cuatro circunstancias necesarias para la existencia de un contrato del estilo que alega el demandante reconvenicional que es necesario traer a colación: “a) Que la promesa conste por escrito. b) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces. c) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato. d) Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que solo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban”.

Que, a simple lectura de lo señalado en el artículo 1554, se establece entonces que para que exista un contrato de promesa de compraventa es necesario que este conste por escrito.

3.- Que, bajo los supuestos anteriores señalados en esta presentación, cabe recurrir a la lata discusión que existe entre lo que sucede en caso de que se omita algún requisito que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos. Es decir, aquellos autores que se dividen entre la nulidad absoluta y la inexistencia, como remedio para la circunstancia que existe en materia de autos.

4.- Que, sobre lo anterior, es preciso señalar entonces, que según consta en el artículo 1682 establece que la nulidad absoluta es la producida por la omisión de algún requisito que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en



consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan. Sobre esta línea, concluye de igual forma el artículo 1683, que este tipo de nulidad debe ser pedida por cualquier persona que tenga interés en ello.

5.- Que, por ende, lo señalado por el demandante reconvenicional en autos no es solamente alejado totalmente de la realidad, sino que, incluso, no se condice con lo prescrito en las leyes nacionales que regulan el derecho privado, y en especial, a lo previsto y sancionado en el Código Civil.

6.- Que, al mismo tiempo, el demandante reconvenicional aparte de alegar la supuesta existencia de este contrato, establece de igual forma que, producto de esta alegación, existe una entrega de \$ 2.400.000.- por parte del demandante reconvenicional a su representada. Dicha lógica no tiene cabida en este juicio y en estos autos, ya que, al no existir una constatación por escrito de esta fuente de obligación, dicha obligación – valga la redundancia- no tendría sentido, teniendo, por ende, lo alegado por el demandante reconvenicional ningún fundamento.

7.- Cabe hacer presente que, el demandante reconvenicional en otras oportunidades a intentado cobrar dinero a su representado, alegando la existencia de los \$2.400.000.-. Sobre lo anterior, existe la constancia que se deja en la causa Rol C-1197-2019, en donde una vez más, dicha suma ha sido negada.

Por último solicita tener por contestada la demanda reconvenicional interpuesta en su contra, solicitando su total y absoluto rechazo, con costas.

VIGESIMO PRIMERO: Que, a folio 35, se recibió la causa a prueba de la demanda reconvenicional, fijándose como hecho sustancial, pertinente y controvertido el siguiente:

1.- Existencia del contrato de promesa. Condiciones y estipulaciones del mismo.

VIGESIMO SEGUNDO: Que, la demandante reconvenicional rindió la siguiente prueba:

I).- Prueba documental: No objetada.

A folio 50, ratifica los documentos acompañados al folio 28.

II).- Prueba Testimonial:

A folio 49, comparece la primer testigo doña **María Eugenia Pérez Saavedra**. Único punto de prueba. Respuesta: Se hizo un contrato en forma verbal, de palabra, entre don Ramón y la señorita Vanessa de compraventa por el inmueble ubicado en calle Fidel Liberona N° 15, Población La Concepción de Hijuelas. Y lo que sabe, antes de hacer eso, se firmó un pagaré de dos millones cuatrocientos mil pesos, para que la señorita Vanessa, arreglara los papeles del inmueble, ya que no era la única dueña, y después de eso se hizo el compromiso de la casa en forma verbal. De eso tiene conocimiento por conversaciones con don Ramón Olivares. REPREGUNTADA: Para que aclare la testigo, que el contrato verbal que señala, es de compraventa o promesa de compraventa. Respuesta: Promesa de compraventa y debido a eso don Ramón le hizo arreglos a la casa. Para que especifique la testigo, con que objeto don Ramón Olivares, entregó la suma de \$2.400.000. a doña Vanesa. Respuesta: Fue para arreglar los papeles, porque son varios dueños de la casa, la demandante sola no podía vendérsela, son varios los dueños, ella es una de ellos. Para que diga la testigo, si sabe, en el caso de no mediar esta promesa de compraventa don Ramón habría hechos arreglos en la casa que habita. Respuesta: No, porque si no hubiera hecho esa promesa, no hubiera hechos los arreglos que hizo. Son más o menos cinco millones de pesos, entre estos un galpón, un baño, arreglo de piso y un par de dormitorios, esa casa está totalmente cambiada en comparación a cuando se la entregaron en arriendo en el año 2013. Para que diga la testigo, si sabe, cual es el precio de venta, en que doña Vanesa habría ofrecido la casa a don Ramón. Respuesta: En ese tiempo, en el año 2014, se la ofreció en la suma de diecisiete millones de pesos. Para que diga la testigo, si sabe cuál es el motivo porque doña Vanessa, se negó a vender el inmueble a don Ramón. Respuesta: No lo sabe. No se formula contra interrogación.

A folio 49, comparece el segundo testigo don **Máximo Ernesto Osorio Osorio**. Único punto de prueba. Respuesta: Lo que él le comentó es que ella tenía una deuda con él. Existe un contrato verbal entre doña Vanessa y don Ramón, primero fue por el arriendo de la casa y después también fue verbal un contrato de compraventa de la casa, ella le pidió la suma de \$2.400.000., para arreglar un problema familiar, ya que ella no



era solo la única dueña de la casa, todo esto fue en el mes de abril del año 2014. De esto tiene conocimiento por conversaciones con don Ramón, fue él quien le contó todo. **REPREGUNTADO:** Para que diga el testigo, especifique, si el contrato verbal, al cual se refiere es de compraventa o promesa de compraventa. **Respuesta:** Promesa de compraventa. Para que diga el testigo, si sabe cuál es la dirección del inmueble, prometido en venta. **Respuesta:** Pasaje Liberona N° 15 comuna de Hijuelas. Para que diga el testigo, si sabe de la existencia de algún documento firmado por las partes, donde conste la entrega de la suma de \$2.400.000., que él mismo indico. **Respuesta:** Cree que hay un pagaré ante Notario. Para que diga el testigo, si sabe, de la existencia de mejoras en el inmueble que habita don Ramón Olivares. **Respuesta:** Sí, arreglos de baño, dormitorio, el patio lo arreglo con baldosa, un techo, un galpón, cerro con panderetas también, y lo que tiene entendido es que gastó cinco millones de pesos en dichos arreglos. Para que diga el testigo, si sabe, si don Ramón Olivares habría hecho las mejoras señaladas, de no haber existido una promesa de compraventa. **Respuesta:** No, no habría arreglado nada. Para que diga el testigo, si sabe, cuál fue el precio de venta, en que doña Vanessa ofreció a don Ramón Olivares el inmueble que habita. **Respuesta:** En principio fueron siete millones de pesos, después no tiene idea de eso. Para que diga el testigo, si conoce el motivo, por el que doña Vanessa Huerta, se negó a cumplir con la promesa y venderle el inmueble a don Ramón Olivares. **Respuesta:** No, no lo sabe. No se formula contra interrogación.

VIGESIMO TERCERO: Que, a su turno, la parte demandante reconvenicional, pretende la restitución de la suma de \$7.400.000, de los cuales \$2.400.000, habrían sido entregados anticipadamente con el fin de que la demandada reconvenicional regularizara los documentos de propiedad del inmueble de autos y los \$5.000.000 restantes, como consecuencia de los gastos en que incurrió al ampliar y remodelar la propiedad arrendada.

VIGESIMO CUARTO: Que, es posible advertir que la acción pretendida por el demandante reconvenicional denominada “restitución”, según se extrae de su presentación de fecha 20 de octubre de 2019, atendida la materia y el procedimiento del presente juicio, constituye en realidad una acción de cobro de pesos.

VIGESIMO QUINTO: Que así las cosas corresponde determinar si en mérito de la prueba rendida por las partes es posible tener por establecida la existencia de la obligación de la demandada de pagar las sumas demandadas por el actor reconvenicional.

VIGESIMO SEXTO: Que a diferencia de lo sostenido por el demandado reconvenicional, la falta de acreditación del contrato de promesa alegado por el actor o su ineficacia, no necesariamente significa que la acción reconvenicional deba rechazarse, desde que es perfectamente posible que en este procedimiento el actor pueda acreditar la existencia de una obligación de la cual sea acreedor el demandado, que en el caso de autos el actor hace consistir en la obligación de la demandada de restituirle la suma que indica.

VIGESIMO SEPTIMO: Que del mérito de la prueba que obra en autos, el tribunal estimará que la demandante reconvenicional acreditó el hecho de que la demandada reconvenicional le adeuda la suma de \$2.400.000.

En efecto, el pagaré acompañado en audiencia de fecha 04 de noviembre de 2019, da cuenta que con fecha 20 de enero de 2014, doña Vanessa Andrea Huerta Villalón, se obligó al pago de la suma de \$2.400.000, a la orden de don Ramón Segundo Olivares Canelo, documento que habiéndose acompañado bajo apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, y no habiendo ejercido su derecho a objetar o impugnar el mismo, se le tendrá por reconocido.

Lo anterior se complementa asimismo con la prueba testimonial de fechas 04 de noviembre de 2019 (folio 30) y 15 de enero de 2020 (folio 49), desde que ambos testigos declaran contestes y dando razón de sus dichos ratificando dicha circunstancia.

VIGESIMO OCTAVO: Que así las cosas y acreditada la existencia de la obligación que el demandante reconvenicional reclama, tocaba al deudor –demandado reconvenicional- la prueba de la extinción de la misma, lo que no efectuó, por lo cual, en definitiva, debe necesariamente darse lugar, parcialmente, a la demanda reconvenicional de restitución pretendida por el actor.

VIGESIMO NOVENO: Que, atendido el mérito de la prueba aportada en



autos y siendo insuficiente la misma, en orden a acreditar la existencia de la obligación del demandado reconvenicional de restituir la suma de \$5.000.000, como consecuencia de los gastos en que habría incurrido el demandante reconvenicional en la remodelación y ampliación del inmueble de autos, deberá desestimarse la acción por dicho respecto.

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en el artículo 1437, 1545, 1560, 1564, 1915 y siguientes, 1947 y 1950 N° 4, 1951 del Código Civil; artículos 3, 7, 8 y demás pertinentes de la Ley N° 18.101; artículos 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil; **SE RESUELVE:**

I.- Que, se **RECHAZA** la tacha deducida por el demandante a folio 30.

II.- Que, se **ACOGE** la demanda principal de desahucio, y en consecuencia se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes respecto del inmueble ubicado en Pasaje Liberona N°15, Población La Concepción, Hijuelas, confiriéndosele un plazo de desahucio de **seis meses** a contar de la notificación de la demanda.

III.- Que, por consiguiente, y venciendo el plazo anterior el día 14 de abril de 2020, **SE CONDENA**, a la demandada a restituir al actor, libre de ocupantes y con el pago de rentas y consumos domiciliarios al día, el bien raíz de Pasaje Liberona N° 15, Población La Concepción, Hijuelas, dentro de quinto día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, al de sus familiares y dependientes, con auxilio de la fuerza pública y a su costa.

IV.- Que, la parte demandada deberá continuar pagando la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, mientras persista la tenencia del inmueble y hasta que efectúe la restitución, pudiendo restituir la propiedad antes de expirar el plazo señalado, quedando, el tal caso, obligada a pagar la renta y los consumos sólo hasta el día de la restitución.

V.- Que, se **ACOGE PARCIALMENTE** la demanda reconvenicional interpuesta por don Ramón Olivares Canelo, en contra de doña Vanessa Andrea Huerta Villalón, solo en cuanto se condena a esta última a restituir la suma de \$2.400.000.- (dos millones cuatrocientos mil pesos), suma que será reajustada conforme a la variación que experimente el índice de precios al consumidor (IPC) y devengará intereses corrientes hasta el día efectivo del pago.

VI.- Que, cada parte soportará sus costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Dictada por doña **ANDREA PIZARRO PERALTA**, Juez Titular del Juzgado de Letras de La Calera.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en La Calera, a nueve de abril 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 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>