

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : Juzgado de Letras de Molina  
CAUSA ROL : C-38-2021  
CARATULADO : CORREA/GONZÁLEZ

**Molina, veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno.**

Por ingresado a mi despacho con esta fecha.

**VISTO:**

A folio 1, con fecha 26 de enero de 2021, don **Oscar Feliciano Arriagada Vidal**, abogado, en representación de don **JUAN PABLO CORREA JARA**, técnico agrícola, ambos domiciliados en avenida Quechereguas N°1783, oficina 2, comuna de Molina, dedujo demanda de restitución de la propiedad arrendada por extinción del derecho del arrendador y cobro de prestaciones, en juicio especial de arrendamiento por Ley N°18.101, en contra de doña **MARIA INES GONZALEZ CASTILLO**, domiciliada en Lote N°2 que es parte del Lote B, ubicada al lado de la población Empleados Particulares de la comuna de Molina, hoy denominado Pasaje Los Almendros N°1652 de la comuna de Molina, solicitando se admita la demanda a tramitación y en definitiva se acoja en todas sus partes, con costas, en virtud de los siguientes antecedentes de hecho y derecho:

**Hechos:**

Indica que su representado, don Juan Pablo Correa Jara, es dueño del inmueble denominado “Lote N°2 que es parte del Lote B”, propiedad ubicada en esta ciudad, al lado de la población de Empleados Particulares, comuna de Molina y que la adquirió por compra que hizo a Inversiones Vecar SpA, representada por don Joel Antonio Maldonado Correa, según consta de escritura pública de compraventa de fecha 07 de mayo del año 2018, otorgada ante notario público de Curicó don René León Manieu.

Señala que el “Lote N°2 que es parte del Lote B”, según sus títulos está ubicada en esta ciudad, al lado de la población de Empleados Particulares, comuna de Molina, provincia de Curicó, de acuerdo a Plano de loteo “Residencias Los Almendros”, que bajo el N°36 se encuentra agregado al final del Primer Bimestre Registro de Instrumentos Públicos, Notaría de Molina, año 1994, tiene una superficie de 496,30 metros cuadrados, y los siguientes deslindes: NORTE, con otros propietarios en 26,12 metros; SUR, con Lote Tres en 26,12 metros y con Pasaje Dos, ORIENTE, con Lote C; y PONIENTE, con Lote Uno. Para efectos del pago de impuesto territorial figura con el rol de avalúo N°606-38 de la comuna de Molina. Con fecha 18 de mayo de 2018 se efectuó la inscripción del título en el respectivo Conservador de Bienes Raíces, el que rola inscrito a nombre de don Juan Pablo



**Foja: 1**

Correa Jara, a fojas 1.325 N°817 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Molina.

Continúa agregando que su representado no pudo tomar posesión material de la propiedad adquirida por estar ocupada por la demandada de autos doña María Inés González Castillo, desconociendo el motivo o título en virtud del cual ocupaba su propiedad, razón por la cual interpuso en su contra demanda de precario ante Juzgado de Letras de Molina, según consta en autos rol C-753-2018, caratulados “Correa con González”, causa en la que demandada para justificar su ocupación y desvirtuar el precario acompañó contrato de arrendamiento celebrado con anterior propietario, dictándose con fecha 30 de abril de 2019 sentencia que acogió demanda de precario, ordenando restituir la propiedad a su representado, por no serle oponible el contrato de arrendamiento suscrito por la demandada con anterior propietario, sentencia que fue revocada por la Il. Corte de Apelaciones de Talca, la que conociendo de recurso de apelación interpuesto por demandada, resolvió por sentencia de fecha 15 de diciembre de 2020, en autos rol 1.108-2019, que el contrato de arrendamiento suscrito por la demandada desvirtuaba el precario, rechazando demanda de precario, sin perjuicio de los derechos del propietario, sentencia que se encuentra firme y ejecutoriada según consta de cúmplase dictado con fecha 08 de enero de 2021 en los ya señalados autos rol C-753-2018 de Juzgado de Letras de Molina.

Manifiesta que el contrato de arrendamiento celebrado por la demandada María Inés González Castillo con anterior propietario, Inversiones Vecar SpA representada por don Ruy Alex López González, es de fecha 30 de abril del año 2017, y en él se estipula que Inversiones Vecar SpA da en arriendo a doña María Inés González Castillo la propiedad raíz denominada Lote N°2 que es parte del Lote B, propiedad ubicada al lado de la población de Empleados Particulares, comuna de Molina, provincia de Curicó, obligándose la arrendataria a destinar el inmueble para uso habitacional. Agrega que en la cláusula cuarta del referido contrato se estipuló que la renta del arrendamiento ascendía a la suma de \$180.000.-(ciento ochenta mil pesos) mensuales reajustables anualmente según variación del IPC o factor que lo reemplace y se pagará a la arrendadora por mes anticipado los cinco primeros días de cada mes.

Sostiene que este contrato de arrendamiento fue suscrito por las partes contratantes en instrumento privado, según consta de documento que acompañará en oportunidad procesal pertinente. Señala además que durante la vigencia de la relación contractual de arrendamiento descrita, su representado adquiere la propiedad arrendada por compra que hizo a Inversiones Vecar SpA mediante escritura pública de compraventa de fecha 07 de mayo de 2018 otorgada ante el notario público de Curicó don René León Manieu, la que recayó sobre la propiedad objeto del contrato de arrendamiento celebrado por escritura privada entre Inversiones Vecar SpA y la demandada María Inés González Castillo.



Foja: 1

Así, hace presente que al haber adquirido su representado a título oneroso la propiedad objeto del contrato de arriendo celebrado entre Inversiones Vecar SpA y la demandada María Inés González Castillo, el contrato terminó ipso iure por la causal contemplada en el artículo 1950 N°3 del Código Civil, esto es, “*Por la extinción del derecho del arrendador.*”, razón por la cual, no estando obligado su representado a respetar dicho contrato de arrendamiento, solicita por esta vía la restitución de propiedad arrendada, dentro de tercero día de ejecutoriada la sentencia, o en el plazo que el tribunal determine, desocupada y libre de ocupantes, bajo apercibimiento de ser lanzado con auxilio de fuerza pública.

**Derecho:**

Sobre la Causal de Término del Contrato de Arrendamiento y su procedencia manifiesta que el contrato de arrendamiento ya señalado está extinto y que terminó producto de la enajenación a título oneroso del bien raíz objeto del contrato de arrendamiento, el que al haber sido otorgado por escritura privada, su representado, en calidad de nuevo dueño no está obligado a respetarlo.

Al efecto indica que concurre en la especie la causal de término del contrato de arrendamiento consagrada en el artículo 1950 N° 3 del Código Civil, esto es, “*...El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente: N°3 Por la extinción del derecho del arrendador*”, la que opera de pleno derecho.

Señala que el contrato de arrendamiento que ligó a la demandada María Inés González Castillo con Inversiones Vecar SpA está extinto por la transferencia a un tercero del derecho de propiedad que tenía esta última sobre el inmueble en cuestión, operando la extinción ipso jure de dicho contrato y por consiguiente concurriendo el declive del contrato de arrendamiento por la extinción del derecho del arrendador sobre la cosa objeto del contrato.

Hace presente que la Excma. Corte Suprema ha sostenido que el tercer adquirente del inmueble arrendado no tiene legitimación activa para pedir la terminación de los contratos de arriendo, de los cuales no es parte, no obstante dicha terminación se produce por el solo ministerio de la ley; debiendo demandarse únicamente la restitución de los inmuebles. Al efecto procede a citar jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema en tal sentido, la que por economía procesal se tiene por reproducida.

Indica posteriormente que el artículo 1962 del Código Civil, contempla las situaciones respecto de determinadas personas que están obligadas a respetar el arriendo, a pesar de haberse extinguido el derecho de propiedad del arrendador sobre la cosa arrendada, siendo en el caso del N°2 “*... Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por escritura pública exceptuados los acreedores hipotecarios...*”. Así, señalada que por regla general, el



**Foja: 1**

sucesor del arrendador no está obligado a respetar el arriendo que hubiere celebrado su antecesor en el dominio debido al efecto relativo de los contratos. La excepción a esta regla está dada por la hipótesis contemplada en el ya señalado artículo 1962 N°2 del Código Civil, que exige para su procedencia que el contrato de arriendo haya sido contraído por escritura pública requisito que no concurre en la especie puesto que contrato fue otorgado por instrumento privado.

Por lo anteriormente dicho, manifiesta que habiendo operado en la especie la transferencia del derecho de dominio del arrendador a título oneroso en favor de su representado y no encontrándose dentro de las hipótesis legales de tener que respetar dicho contrato de arrendamiento, por no haber sido otorgado por escritura pública, procede acoger demanda de restitución de propiedad.

Sobre la procedencia del cobro de rentas de ocupación por parte del nuevo propietario del bien raíz, señala que el hecho de que el dueño de la cosa arrendada no esté obligado a respetar el arriendo puesto que no queda subrogado en los derechos del arrendador, extinguiéndose los derechos, fundamentalmente el percibir las rentas, desde la fecha en que el arrendador pierde el dominio de lo arrendado, no implica que el arrendatario pueda continuar ocupando el inmueble sin pagar al arrendador y sin pagar al nuevo dueño de la propiedad puesto que sería aceptar un enriquecimiento ilegítimo para el arrendatario, ya que el legislador ha consagrado la obligación de estos a pagar las rentas por ocupación, obligación de carácter legal.

Respecto a esto, señala que la ley 18.101 en el artículo 6 inciso 1° prescribe *“Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble.* En consecuencia, según indica, pagar las rentas por ocupación es una obligación legal y no contractual, y corresponde que sea cumplida no en beneficio de la contraparte del contrato terminado, el arrendador, sino en utilidad de quien por su calidad de nuevo titular del dominio, esta investido de la facultad de goce inherente a tal derecho real.

Previas citas legales solicitó se tenga por interpuesta la demanda y se ordene a la demandada la restitución de la propiedad arrendada dentro de tercero día desde que la sentencia cause o se encuentre ejecutoriada, o en el plazo que el tribunal determine, desocupada y libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública, además de pagar por concepto de rentas de ocupación del inmueble arrendado la suma de \$5.940.000, más las que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la restitución del inmueble arrendado por un valor de \$180.000, mensuales, más reajustes e intereses legales desde que la sentencia se encuentre ejecutoriada, y los gastos



Foja: 1

de servicios básicos que se devenguen durante la tramitación de la presente causa hasta la restitución del bien raíz, con costas.

A **folio 8** con fecha 24 de febrero de 2021 se notificó en conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a la demandada doña **MARÍA INÉS GONZÁLEZ CASTILLO**, practicándose la primera reconvención de pago a su abogado don Eric Juica Pino en la audiencia de fecha 05 de marzo de 2021, a efectos de corregir el procedimiento por no haberse practicado la misma al momento de la notificación, no habiéndose cancelado la deuda en dicha oportunidad.

A **folio 17** tuvo lugar la primera parte de audiencia de estilo, con la presencia del abogado de la demandante y el abogado de la demandada. En dicha ocasión se practicó la segunda reconvención de pago. También se tuvo por contestada la demanda, en virtud del documento presentado a folio 10, en el cual la demandada señaló que contraviene todos y cada uno de los asertos contenidos en el libelo, debido a que en los hechos existe un contrato de arrendamiento entre ella y nuevo propietario, tal y como se acreditaría mediante prueba testimonial. Indica además que siendo un contrato una ley para las partes contratantes, no se puede desatender la existencia del mismo y utilizar este procedimiento para solicitar la restitución del bien respectivo.

Posteriormente se continuó con la audiencia, llamándose a las partes a conciliación, gestión que no prosperó, dándose término a la misma.

A **folio 31** consta la segunda parte de la audiencia de autos, en la cual se recibió la causa a prueba por los siguientes hechos: **1.-** Efectividad de existir un contrato de arrendamiento entre las partes de este juicio, respecto de la propiedad raíz ubicada en **“Lote N°2 que es parte del Lote B”, propiedad ubicada en Molina, al lado de la población de Empelados Particulares.** Hechos y circunstancias que lo acrediten. **2.-** En la afirmativa de la anterior, fecha de verificación, duración, rentas y demás condiciones estipuladas en el contrato. **3.-** Efectividad de haber pagado el demandado las rentas de arrendamiento. Monto y circunstancias que lo acrediten. **4.-** Efectividad de haber terminado el arredramiento por la causal extinción del derecho del arrendador. Hechos y circunstancias que lo acrediten.

A **folio 37** se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I. EN CUANTO A LAS TACHAS**

**PRIMERO:** Que, a **folio 32**, la parte demandada formula tacha al testigo don **Ricardo Labra Guerrero**, del artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, ya que la relación del testigo con el demandante es de más de 8 años en un contexto deportivo como es el rodeo, el que según indica, es sabido y de público conocimiento que es un deporte de camaradería entre las personas de la misma asociación y queda de manifiesto por la declaración del testigo la amistad con el demandante.



Foja: 1

**Que**, el demandante contesta el traslado conferido, expresando que solicita el rechazo de la tacha en atención a que no se configuran los requisitos de la causal invocada, esto es, amistad íntima.

**SEGUNDO: Que**, con respecto a la tacha de don **Ricardo Labra Guerrero**, es dable señalar que la exigencia del artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil dice relación con el hecho que la amistad que se le atribuye al testigo debe tener el carácter de íntima, esto es, de una intensidad mayor que un simple vínculo de conocimiento y relación superficial, entre el testigo y la parte que lo presenta. Asimismo, debe señalarse expresamente los hechos en que consiste esa amistad íntima, a fin de que esta sentenciadora pueda calificarlos y apreciarlos para los efectos de determinar si se configura o no la inhabilidad alegada, exigencias que la demandada no ha cumplido a cabalidad, limitándose solamente a formular la tacha e invocar su causal, atendido a que el testigo señaló que eran conocidos desde hace aproximadamente 8 años puesto que ambos asisten al mismo club de rodeo, encontrándose en reuniones los fines de semana y que conoce el domicilio del demandante puesto que lo pasa a buscar ahí, sin ahondar en los hechos que configurarían la causal invocada, motivo que permiten rechazar la tacha del artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil.

## **II. EN CUANTO AL FONDO.**

**TERCERO:** Que, tal como se desprende del artículo 1915 del Código Civil el contrato de arrendamiento impone obligaciones para ambas partes, el que como sucede en la generalidad de los contratos no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o causas legales, de acuerdo con lo que se dispone en el artículo 1545 del mismo cuerpo de normas.

**CUARTO:** Que, conforme se establece en el artículo 1950 del Código Civil, en su numeral tercero, el contrato de arrendamiento expira entre otras causales por la extinción del derecho del arrendador, causal invocada en autos por el demandante, indicando que en el año 2018 compró a Inversiones Vecar SpA, la propiedad “Lote N°2 que es parte del Lote B”, ubicada en esta ciudad, al lado de la población de Empelados Particulares, comuna de Molina, propiedad respecto de la cual no ha podido tomar posesión material debido a que se encuentra ocupada por la demandada de autos y arrendataria del antiguo propietario del inmueble.

**QUINTO:** Que, al efecto la parte demandante, para probar que en el caso de autos concurre la causal de término del contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador se valió de prueba instrumental, acompañada a folio 11, consistente en: **1.-** Copia de contrato de Arrendamiento suscrito por Inversiones Vecar Spa y por demandada de autos, de fecha 30 de abril del 2017. **2.-** Contrato de Compraventa de inmueble arrendado por demandada, otorgado por escritura pública de fecha 07 de mayo del 2018 ante notario público de Curicó René León Manieu. **3.-** Inscripción de dominio a nombre de



**Foja: 1**

don Juan Pablo Correa Jara de inmueble arrendado por demandada que rola a fijas 1.325 número 817 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Molina, con certificado de dominio vigente. **4.-** Inscripción de dominio de propietario anterior de inmueble arrendado por demandada, que rola a fijas 3.212 número 767 de registro de propiedad del año 2017 del Conservador de Bienes Raíces de Molina. **5.-** Certificado de avalúo de inmueble rol N°606-38 de la comuna de Molina. **6.-** Copia de demanda de precario interpuesta en Juzgado de Letras de Molina por mí representado en contra de demandada María Inés González Castillo. **7.-** Copia de notificación de demanda de precario hecha a demandada María Inés González Castillo. **8.-** Copia de sentencia de fecha 30 de abril de 2019 de causa rol C-753-2018 de Juzgado de Letras de Molina caratulada "Correa con González". **9.-** Copia de recurso de apelación interpuesto por demandada María Inés González Castillo en contra de sentencia de causa rol C-753-2018 de Juzgado de Letras de Molina.- **10.-** Copia de sentencia de Iltma. Corte de Apelaciones, rol 1.108-2019 de fecha 15 de diciembre de 2020 que revocó sentencia de causa rol C-753-2018 de Juzgado de Letras de Molina. **11.-** Copia de cúmplase dictado por Juzgado de Letras de Molina en causa rol C-753-2018, de fecha 8 de enero de 2021.

**SEXTO:** Que, de igual forma la demandante rindió prueba testimonial a folio 32, en que declararon dos testigos contestes en los hechos principales y sus circunstancias. Declararon al tenor de los puntos de prueba, previamente juramentados los testigos don **Luciano Antonio Vásquez Álvarez**, y don **Ricardo Labra Guerrero**. El Primero testigo indica al primer punto de prueba, que tiene entendido que no hay contrato, porque en reiteradas oportunidades don Juan Pablo se ha acordado que compró esa propiedad y que no ha podido ocupar, que la casa la está ocupando una persona sin contrato, sin nada. Al punto tres de prueba, indica que no tiene conocimiento que haya pagado, porque Juan Pablo nunca le ha arrendado la casa. Al punto cuatro de prueba, señala que Juan Pablo nunca arrendo la casa ni la ha prestado. El Segundo testigo indica al primer punto de prueba, que no tiene mayor información que haya un contrato sobre la casa, que no sabe sé si se hizo un contrato, pero que tiene entendido que no porque en unas oportunidades conversaron con el demandante el tema de la casa y salió el comentario que nunca tuvo contrato con ella. Al punto tres de prueba, manifiesta que no podría responder porque no lo tiene claro. Al punto cuatro de prueba, indica que no tiene claro si hay un contrato o fecha de arrendamiento, no sabría decir si venció o si hay algún contrato.

**SEPTIMO:** Que, no obstante haberse contestado la acción por la demandada, indicando que existe un contrato de arrendamiento entre el demandante de autos y doña **MARIA INES GONZALEZ CASTILLO**, no se rindió probanza alguna destinada a acreditar la afirmación en que se basa su contestación.

**OCTAVO:** Que del mérito de las antedichas diligencias probatorias debe estimarse como acreditado, en consecuencia, que con fecha 07 de mayo de 2018 la



**Foja: 1**

demandante celebró un contrato de compraventa con Inversiones Vecar SpA sobre el “Lote N°2 que es parte del Lote B”, ubicada en esta ciudad, al lado de la población de Empelados Particulares, comuna de Molina, el que se encuentra inscrito a su nombre a fojas 1.325 N°817 del Registro de Propiedad del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de Molina.

Se acredita además que con fecha 30 de abril de 2017 se celebró contrato de arrendamiento sobre la propiedad de autos, entre el anterior propietario Inversiones Vecar SpA y la demandada María Inés González Castillo, el cual tenía una vigencia de 10 años, renovable por igual periodo salvo acuerdo de las partes.

**NOVENO:** Que establecida la existencia del contrato de arrendamiento entre el anterior propietario y la demandada, sobre el inmueble que actualmente pertenece al demandante de autos por compraventa realizada al antiguo arrendador de la propiedad, en el año 2018, debe estimarse que, según el artículo 1950 N°3 del Código Civil, el referido contrato ha terminado por la extinción del derecho del arrendador al haber transferido la propiedad del inmueble al demandante.

**DECIMO:** Que en este sentido y considerando lo dispuesto por artículo 1962 del mismo cuerpo legal, que regula quienes deben respetar un contrato de arrendamiento, indicando que tal obligación pesa sobre a quienes se transfirió el derecho del arrendador a título oneroso, cuando el contrato de arriendo consta por escritura pública, se concluye que el contrato de arrendamiento celebrado entre la demandada y el anterior propietario es inoponible al demandante, por cuanto no concurren en la especie los requisitos establecidos en la norma señalada, al no haberse contraído el precedente contrato de arrendamiento por escritura pública, sino por instrumento privado. Por tanto, de lo razonado, se concluye que si bien el demandante no tiene aptitud legal para solicitar la terminación del contrato por haberse terminado este por el solo ministerio de la ley al extinguirse el derecho del arrendador, si está facultado para solicitar la restitución del inmueble por haber expirado el contrato de arrendamiento que vinculó a las anteriores partes contratantes, por lo que se deberá acoger la acción impetrada por el actual propietario.

**UNDECIMO:** Que respecto de las rentas pactadas, el artículo 6 de la Ley 18.101 establece al arrendatario la obligación de seguir pagando las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble, cuando el arrendamiento termina por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador, o por otra causa. Sin embargo, estas rentas, su monto y forma de pago se han establecido por acuerdo de las partes contratantes, por lo que encontrándose terminado el contrato de arrendamiento por el solo ministerio de la ley al transferirse el dominio del inmueble arrendado, no corresponde a un tercero ajeno al contrato, como lo es el nuevo propietario, percibir tales rentas sin haberse obligado a respetar el mismo, sin perjuicio de estar obligada la demandada a pagar las deudas por concepto de servicios básicos.



C-38-2021

Foja: 1

**DUODECIMO:** Que, no se observan razones que permitan dispensar a la demandada de la costas de la causa, teniendo en consideración que obligó a la actora a iniciar la demanda en su contra por lo que quedará condenada al pago de las mismas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 1545, 1698, 1915, 1950, 1962 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 170, y 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 6 y 7 de la Ley N° 18.101, **SE RESUELVE:**

**I.-** Que **SE ACOGE** la demanda de folio 1, sólo en cuanto, **se ordena** a la demandada doña **MARIA INES GONZALEZ CASTILLO** a hacer restitución al demandante de la propiedad “Lote N°2 que es parte del Lote B”, ubicada al lado de la población de Empelados Particulares, comuna de Molina, dentro de tercer día desde que esta sentencia cause ejecutoria, libre de toda deuda por concepto de servicios básicos.

**II.-** Que se condena a la demandada al pago de las costas según lo razonado en el motivo duodécimo.

Regístrese, notifíquese y archívense los autos en su oportunidad.-

**Rol N° C-38-2021**

**Dictada por doña PAULA ROCA BERROCAL, Juez titular de este Tribunal, quien suscribe con firma electrónica avanzada.**

Molina, veintiocho de diciembre de dos mil veintiuno, se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

