

C.A. de Santiago

Santiago, cuatro de julio de dos mil veintidós.

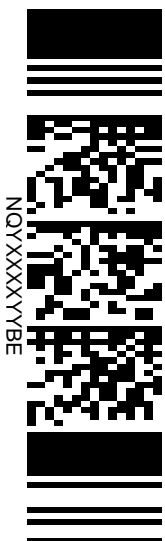
Vistos:

Se reproduce la sentencia enalzada, con las modificaciones que siguen:

- a) Se eliminan sus considerandos primero a octavo, ambos inclusive.
- b) En su fundamento noveno, párrafo segundo, se elimina la frase *“y a fin de evitar cualquier contradicción en los pronunciamientos de la demanda principal y reconventional, también habrá que rechazarse esta última, toda vez, que”*.
- c) En el párrafo segundo considerando noveno referido, se suprime, además el pasaje *“tal como se dijera en el motivo quinto”*.
- d) En las citas legales, se eliminan las de los artículos 1961 y 1962 del Código Civil

Y se tiene en su lugar presente:

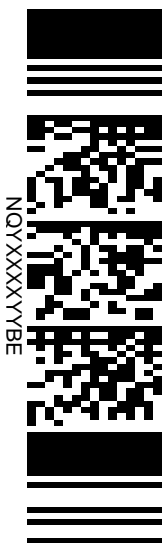
Primero: Que, en juicio sumario de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, cobro de éstas y otras prestaciones, sustanciado conforme las prescripciones de la Ley N° 18.101 en causa rol C 13.678-2020, seguida ante el Sexto Juzgado Civil de esta ciudad, el demandante, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., dedujo recurso de apelación en contra de la



sentencia definitiva de 4 de noviembre de 2021, en aquella parte que acoge la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado don Luis Frei Bolívar, eximiéndolo del pago de las costas. Pide a esta Corte que, revocando las decisiones del fallo en contra de las que se alza, acoja íntegramente la demanda principal, con costas.

Segundo: Que, la demandante afirma la existencia de un vínculo contractual que el demandado niega, oponiendo la excepción de falta de legitimación activa. En efecto, la actora, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., expresa que sucedió a Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada en calidad de arrendadora del inmueble de calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en relación al contrato de arrendamiento celebrado con el demandado don [REDACTED] el 1 de julio de 1999. En su apelación atribuye el efecto de transmisión a que se refiere en su demanda, a un acto entre vivos, esto es, a una cesión del contrato de arriendo, pasando a ocupar Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., en lo que interesa a sus pretensiones, la posición jurídica del acreedor Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada.

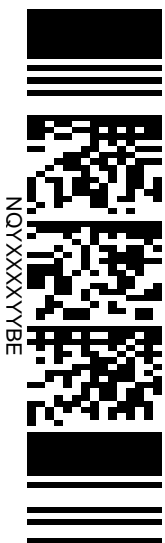
La demanda aduce que la convención que invoca el actor, celebrada el 1 de julio de 1999, no lo liga a ésta, por no ser parte arrendadora en el contrato; calidad que correspondió a una sociedad que se encuentra disuelta por escritura pública de fecha 18 de noviembre del año 2003. En suma, arguye el demandado que, si bien la actual propietaria del inmueble es la sociedad anónima



demandante, esta compañía no es la parte arrendadora en el contrato.

Tercero: Que conforme a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega aquellas o ésta. De consiguiente, es carga procesal que grava al actor, la de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento invocado, sus estipulaciones, obligaciones y, en su caso, la existencia de obligaciones insolutas por gastos, consumos y otras análogas. En el caso que ello se verifique, la ley impone al demandado probar el pago de las rentas y otras prestaciones cobradas en la demanda principal.

En el marco reseñado, no ha habido discusión entre las partes acerca de la efectividad de haberse celebrado por escrito un contrato de arrendamiento el 1 de julio de 1999 entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, en cuanto parte arrendadora, y el demandado don ██████████ en calidad de inquilino, respecto del inmueble de calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes, junto a sus estipulaciones, entre ellas, la renta mensual ascendente a 42,50 unidades de fomento y su duración bianual, renovable. Tampoco ha habido controversia acerca de que el dominio del inmueble arrendado fue transferido por Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada a la demandante, sirviendo como título la escritura pública de compraventa otorgada el 28 de diciembre de 2001. Consta de la prueba, además, la inscripción de dominio a favor de la compradora Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. del inmueble arrendado, a fojas 1923 N° 2164 del año



2002 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Por el contrario, los litigantes han discrepado acerca de la calidad de arrendador de la actora, quien la funda en una transmisión de esta calidad jurídica en el contrato a su favor, aceptada por el arrendatario don ██████████, que tuvo lugar con motivo de la compra y adquisición del dominio respecto del inmueble arrendado.

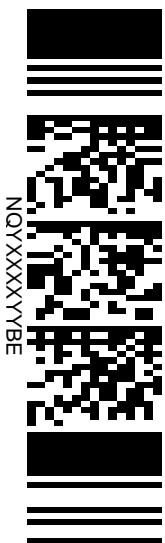
En este orden de ideas, la demandante asevera que la transmisión que invoca y posteriormente califica como cesión de contrato, se verificó *“por cuanto Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada vendió y transfirió a mi representada la propiedad mencionada y objeto del Contrato”*, a lo que se añade el conocimiento de esta circunstancia por parte del arrendatario don ██████████, quien realizó actos propios de la ejecución escalonada del contrato de tracto sucesivo en cuestión, especialmente el pago mensual del canon a la actora mediante transferencia a su cuenta corriente. No afirma la demandante, como erradamente comprende la sentencia en alzada, que operó automáticamente como consecuencia de la transferencia del dominio del inmueble dado en arriendo una suerte de subrogación legal, ocupando la sociedad demandante la posición jurídica del arrendador. Más bien, lo que alega la actora es que el efecto de transmisión se produjo por circunstancias de las que se dejó testimonio en la escritura de compraventa, redactada por el arrendatario mencionado, y que derivan en que el vínculo se mantuvo, asumiendo la calidad de arrendadora la nueva dueña, con aquiescencia del demandado.



Apreciada integralmente la invocación fáctica de la actora, ésta gira en torno a voluntades convergentes, cuya expresión más elocuente corresponde a la referida cláusula de la mencionada compraventa, cuya redacción estuvo a cargo del demandado en ejercicio de su labor profesional.

Cuarto: Que, para acreditar sus afirmaciones, el actor se valió de prueba documental y confesional.

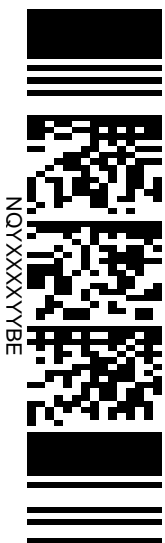
En lo concerniente a la instrumental, en diligencia de percepción de prueba celebrada el 20 de octubre de 2020, se procedió a la apertura de una cadena de correos de la cuenta [REDACTED] intercambiados con la dirección [REDACTED] de los días 2, 15 y 24 de septiembre del año 2018. Se trata de misivas electrónicas bajo el título “Pagaré / Arriendos (Nuevo contacto Senda SA en Chile)”, en que el demandado aparece dando respuesta a la comunicación que le dirige el representante legal de la demandante; calidad que ostenta según acta de la décimo octava sesión de directorio de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., celebrada el 2 de marzo de 2013, acompañada en autos. En el correo pertinente, de 24 de septiembre de 2018, a las 10:06 horas, habiéndosele indicado al demandado que ha pagado el día 19 de junio de ese año los cánones mensuales de arriendo de los meses de abril, mayo y junio de 2018, pero adeuda los de agosto y septiembre de la referida anualidad, éste señala que “estoy haciendo el esfuerzo”, con lo que denota el afán de cumplir con la solución de las rentas que se le requiere, en un contexto de relaciones cotidianas y que involucran diversas operaciones, al punto que el propio demandado expresa lo siguiente



en su contestación: *“A mayor abundamiento, cabe tener presente que mi representado fue Director de la sociedad demandante hasta Julio de 2018, fecha en que tuvo que traspasar sus acciones sin que se le pagara un peso por ellas”.*

En lo atinente a las rentas pagadas y adeudadas, el dialogo vertido en las misivas electrónicas referidas, guarda correspondencia y de tal suerte, obtiene corroboración, con las anotaciones de las cartolas bancarias numeradas con los ordinales 4 y 6, correspondientes a la cuenta corriente N° 10484094 de la que es titular la demandante Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., en el Banco de Crédito e Inversiones. En lo pertinente, se consignan transferencias de fondos efectuadas por “██████████” de 5 de abril de 2018, por la suma de \$1.146.093; de 12 de junio de 2018 por \$1.152.250; de la misma data por idéntico monto, pero con distinto número de documento, y de 19 de junio de 2018 por la suma de \$1.152.250.

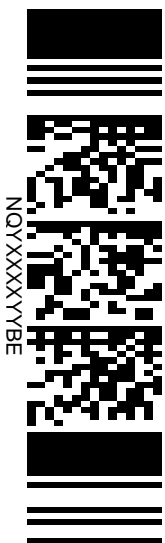
Conforme estos antecedentes documentales, aparece verosímil la aserción del demandado de corresponder los valores expresados en pesos en los referidos traspasos de fondos al monto de la renta, además de lo dicho, en orden a los cánones que se refieren como pagados al 19 de junio de 2018, hasta aquel correspondiente a ese mes, en la secuela de correos indicada. En suma, las cartolas bancarias referidas, denotan el pago por concepto de renta mensual de arrendamiento por parte del demandado a la actora que cabe imputar a los cánones de los meses de marzo (pago del 5 de abril de 2018); abril (pago de 12 de junio de 2018); mayo (pago de 12 de



junio de 2018); y junio (pago de 19 de junio de 2018), del referido año.

Además, al demandar reconvenzionalmente la reparación de los perjuicios derivados del contrato de arrendamiento invocado en la demanda, el demandado atribuye a la actora la calidad de arrendadora que previamente le ha negado cuando ésta reclama los efectos derivados del incumplimiento de su obligación de pagar la renta mensual, afirmando el importe del canon de arrendamiento, plazo y objeto del contrato, en correspondencia con aquel celebrado el 1 de junio de 1999 con Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada respecto del inmueble de calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes. De tal suerte, espontáneamente el demandado reconoce hechos que gravitan en desmedro de sus pretensiones al fundar aquellas que hace valer contra la demandante, específicamente, en la titularidad que le atribuye de los derechos que derivan de su calidad de arrendadora del inmueble *sub lite*.

En este escenario, consta del proceso, además, la resolución firme librada el 10 de junio de 2021, en la que el tribunal *a-quo* tuvo por confeso al demandado de todos los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones agregado en el folio 60 de autos. Luego, al guardar correspondencia con la documental y el reconocimiento espontáneo de la calidad de arrendador de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. planteado por el demandado al reconvenir, previamente analizados, la mencionada providencia permite estimar probados los siguientes hechos, de entre aquellos consignados en términos asertivos en el mencionado pliego:



a) El contrato celebrado entre el demandado e Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, respecto del del inmueble de calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes, se encuentra vigente, siendo actualmente el arrendador la demandante, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. (posiciones 2 y 4).

b) El demandado ocupa el inmueble arrendado, ubicado en calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes (posición 3); extremo refrendado por el testimonio de notificación de 30 de septiembre de 2020.

c) El demandado transfirió las rentas pagadas hasta junio de 2018 a la cuenta corriente de la demandante Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. (posición 9).

d) El demandado don Luis Frei Bolívar compareció en la compraventa del inmueble dado en arriendo en representación de la parte vendedora, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, celebrada por escritura pública otorgada el día 28 de diciembre del año 2001 (posición 6). Esta circunstancia consta, además, el la escritura respectiva, aparejada en autos. De ello se colige que, encontrándose en ejecución el contrato de arrendamiento, la estipulación contenida en la escritura acerca de la venta del inmueble *sub lite* “en el estado que se encontraba, con todos sus costumbres y usos”, fue conocida por el demandado, asilándose en esta cláusula para continuar con el pago de las rentas y correlativo uso del bien arrendado denotando su aquiescencia respecto de una mutación en la titularidad de los derechos de la parte arrendadora,

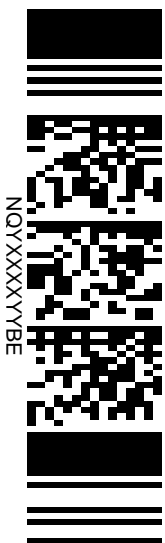


de manera que se preservar, en cierto modo, el *stau quo*, bajo una forma societaria renovada en relación a la mencionada parte.

Quinto: Que, en la demanda se invoca la transmisión (“sucesión legal”, según se expresa) de los derechos y obligaciones del arrendador que emanan del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de julio de 1999, a favor de la actora, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. Al efecto, estima idónea la demandante una de las cláusulas de la compraventa del inmueble dado en arriendo, celebrada el 28 de diciembre del año 2001, para acarrear este efecto, en cuanto expresa que el “(...) inmueble se vendió y cedió en el estado que se encontraba, con todos sus costumbres y usos, pasando, en consecuencia, mi representada a ser la sucesora legal en la calidad de Arrendadora (...).

La frase “pasando en consecuencia” empleada en el pasaje transcrito, denota la atribución de efectos a un contrato que, manifiestamente, no los prodiga, pero que, sin embargo, es invocado como uno de los elementos de hecho primordiales que determina la verificación de la consecuencia jurídica que se invoca, esto es, la incorporación al patrimonio de la demandante de determinados derechos y obligaciones.

El punto estriba en que, al decidir esta Corte sobre la pretensión impugnativa sometida a su conocimiento, debe atenerse a los fundamentos fácticos planteados en el recurso puesto que, en sede de calificación, la alteración de los basamentos jurídicos esgrimidos por los litigantes, le es permitido siempre y cuando no comporte una modificación de la causa de pedir. En este orden de



ideas, la apreciación jurídica sobre los efectos legales argüida por la actora respecto del cúmulo de hechos que invoca, seleccionando a uno de ellos como el evento principal desde la perspectiva de la su significación jurídica, no condiciona el objeto del proceso, esto es, la responsabilidad civil contractual del demandado frente a su contraparte en un contrato de arrendamiento de un bien inmueble determinado, esto es, la actora.

De consiguiente, el establecimiento del conjunto de circunstancias fácticas de las que deriva la calidad de arrendador actual que invoca a su favor la demandante, vertidas en la fase de discusión del proceso, corresponde a un punto sometido a la consideración de esta Corte, concernido por su competencia en el marco de un proceso orientado por los principios dispositivo y de aportación de parte.

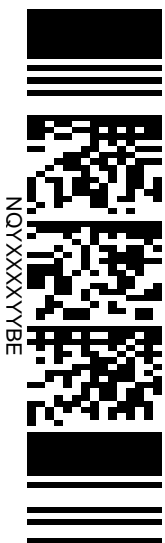
Sexto: Que, a la luz de las escrituras públicas de disolución de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada y de constitución de la compañía Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., acompañadas en autos, aparece que, el segundo pacto social aludido, del que se dejó testimonio el 5 de septiembre de 2000, involucra en calidad de socio a Luis Frei Bolívar junto a Jorge Fernández Venegas, en tanto que la antes mencionada disolución, pactada el 18 de noviembre de 2003, es otorgada por quienes declaran su calidad de únicos y actuales socios, Guy Ivés Roger Masson y Jorge Fernández Venegas. Estos socios, ponen término a la compañía Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, y se otorgan recíproco finiquito. Además, se afirma que la constitución de la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada



que se acuerda disolver, tuvo lugar el 8 de julio de 1996. Finalmente, se deja constancia que la minuta de la escritura de disolución fue redactada por el abogado don Luis Frei Bolívar.

En convergencia con lo indicado, este último profesional, en la fase de discusión del proceso, aseveró desempeñarse como Director de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. hasta julio del año 2018, añadiendo que en esa época “*tuvo que traspasar sus acciones sin que se le pagara un peso por ellas*”. El objeto de la última persona jurídica aludida, según se indica en el artículo cuarto del pacto social por el que se la constituye, corresponde a la adquisición, enajenación, arrendamiento u otra forma de explotación, loteo o subdivisión, construcción o urbanización de bienes raíces, junto a la adquisición, administración y enajenación de efectos de comercio, valores mobiliarios y la percepción de sus frutos. Además, como se dijo, consta que el inmueble *sub lite* es de propiedad de la mencionada Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., que le fue vendida por Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada.

Luego, se advierte una sucesión de vínculos demarcados por un nivel variable de confianza que llegó a involucrar, en calidad de socio, al demandado don Luis Frei Bolívar respecto de la actora. Desde esta predisposición, exigida por el contrato de sociedad que ha de entenderse pactado de buena fe el 5 de septiembre de 2000, el demandado, según se expresa en el literal d) del motivo que precede, compareció en representación de la sociedad demandada en la escritura pública de 28 de diciembre del año 2001, que da testimonio de la compraventa del bien inmueble que arrendaba y



posteriormente, en ejercicio de su labor profesional, redactó la escritura de disolución indicada de la compañía primigeniamente arrendadora, consignando que los socios de ésta nada se adeudan, de lo que se colige que las obligaciones de esta sociedad de responsabilidad limitada se extinguieron, según es refrendado en la cláusula de finiquito. Ya no debía pagar la renta el demandado, como le constó, a Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada o derechamente, ya no estaba enterándola a favor de ésta, sino de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A.

Por ende, en forma previa a que el demandado cesara en el pago de la renta de arrendamiento hacia mediados de 2018, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento mudó de dueño, a manos de una sociedad previamente constituida —la demandante— cuyo giro es precisamente el arriendo de bienes raíces, en la que uno de sus socios es el demandado, declarándose que la venta se efectúa en las condiciones en que el inmueble se encontraba. Posteriormente, se puso término a la sociedad arrendadora sin acreencia alguna que liquidar entre sus socios, esto es, sin colacionar a las rentas de arrendamiento por devengarse respecto del inmueble *sub lite*, previamente vendido, razonablemente por el motivo antes aludido, esto es, la previa cesión del contrato convenida consensualmente.

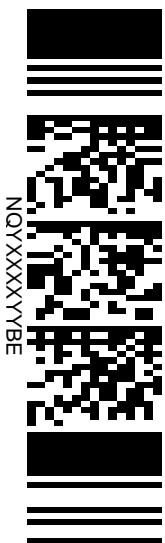
De tal suerte, todo indica la previa extinción del contrato respecto de la sociedad que se disolvía, por cesión de la calidad de arrendadora a la nueva propietaria. En efecto, el fin de la transferencia y disolución referidas, no puede comprenderse como el de provocar la pérdida de los derechos personales del arrendador,



sino que debe adscribirse más bien al propósito de radicar éstos en la nueva sociedad anónima que se dispuso para la explotación del activo que adquirió por compra.

Por otro lado, no se advierte cómo, de haber operado la extinción del derecho del arrendador sin que ella obedezca a la cesión del contrato a favor de la actora, el demandado, pese a constar su conocimiento de dicha circunstancia al haber participado como socio y asesor profesional, permaneció habitando el inmueble y pagando las rentas, como se constató respecto de los meses de marzo a junio de 2018, en el importe del canon acordado en el contrato de 1 de julio de 1999.

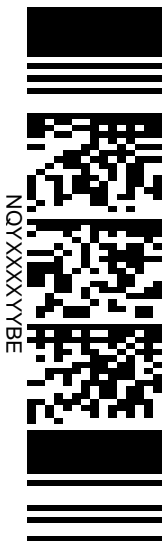
Séptimo: Que, en las condiciones reseñadas en los motivos cuarto a sexto precedentes de esta sentencia y analizada la prueba sin contradecir la lógica ni las máximas de la experiencia, se concluye que la demandante, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., es titular de los derechos que en calidad de arrendadora le otorga un contrato de arrendamiento celebrado por escrito entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal con el demandado don Luis Frei Bolívar el día 1 de julio del año 1999, por virtud de su aceptación consensual de una sucesión por acto entre vivos y a título singular acordada entre el arrendador primigenio para con la actora y que, según se acreditó, produjo la plenitud de sus efectos jurídicos desde el mes de marzo de 2018, fecha más remota en que consta el pago del canon mensual de arrendamiento.



Se determina, además, conforme las estipulaciones del referido contrato de arrendamiento celebrado el día 1 de julio del año 1999 por escrito, que la convención se pactó a plazo fijo de dos años, renovable, conviniéndose una renta mensual ascendente a 42,50 unidades de fomento, con vencimiento los primeros cinco días corridos de cada mes, en forma anticipada. Se acordó por las partes, además, que frente a la ausencia de pago de alguna de las rentas una vez vencido el plazo daría lugar a provocar la inmediata terminación del contrato.

Octavo: Que, establecida la existencia del contrato de arrendamiento que vincula a las partes en la forma descrita en el motivo anterior, se ha determinado, además, la renta mensual ascendente a 42,50 unidades de fomento. En este escenario, correspondiéndole al demandado la carga procesal de acreditar el pago de las rentas de arrendamiento demandadas, éste no allegó probanza alguna que permita demostrar la extinción de la obligación aludida. De consiguiente, se tendrá por asentado que el demandado adeuda las rentas de arrendamiento devengadas desde el mes de julio de 2018, inclusive, en adelante.

Noveno: Que, en lo tocante a la excepción de contrato no cumplido invocada por el demandado, éste no ha demostrado el incumplimiento por parte del actor de su obligación de mantener el inmueble en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado. El demandado arguye que debió efectuar diversas mejoras debido a la antigüedad del inmueble dado en arrendamiento y la falta de mantención proporcionada por el propietario, que derivaron en costosas fallas de las que se hizo cargo, a través de los servicios de

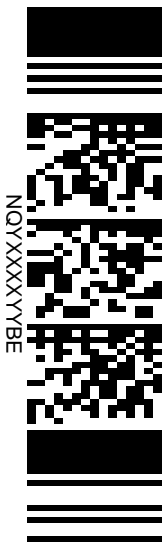


construcción requeridos para conservarlo pues, de lo contrario, el bien *sub lite* no estaría en estado de servir para la habitación.

Sobre el fundamento de esta excepción, apareciendo que se invocan reparaciones indispensables o locativas, el demandante invoca la construcción de una terraza, de un living comedor, una pieza adicional, un subterráneo, una ampliación del dormitorio, cocina y piscina y la modificación de ventanas. De su mera enunciación, se advierte que corresponden a obras con fines de confort y ampliación de lo edificado, dirigidas a incorporar nuevas dependencias a las ya existentes, de manera que no se corresponden con la índole de averías o fallas que invoca el demandado al pormenorizar los fundamentos de hecho de su contra pretensión.

Sobre la reparación de ventanas, no consta prueba alguna sobre su verificación, que ésta resultaba necesaria y que se notificó al arrendador para que las efectuara, procediendo en su renuencia.

Sin perjuicio, la única prueba aportada por el demandado con miras a acreditar sus aserciones sobre el carácter útil de las mejoras que también invoca, corresponde a un “Permiso de Regularización y Recepción Final Modificado Ley 19.667/2000”, relativo a una ampliación y recepción final de una obra civil, concedido el 26 de enero del año 2011, a Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Ltda., con un presupuesto oficial de \$ 14.544.432, respecto de la vivienda de calle Camino Otoñal N° 1397, comuna Las Condes, a cargo del arquitecto don Miguel Castillo Fuenzalida. Como puede advertirse de su lectura, este instrumento no expresa en qué consistieron las obras, de manera que no puede determinarse que se



trató de mejoras, que postulan a índole antes referida, ni que éstas fueron costeadas por el arrendatario, como éste afirma. En consecuencia, al no reunirse los presupuestos básicos para la declaración de la existencia de la obligación que se dice incumplida, la excepción opuesta a la demanda principal no podrá prosperar, como se dirá en la conclusión.

Décimo: Que, conforme a lo razonado, procede acoger la demanda de autos, declarándose terminado el contrato de arrendamiento que vincula a las partes y disponer la restitución del inmueble arrendado y el pago de las rentas adeudadas desde el mes de julio de 2018 por un monto de 42,50 unidades de fomento, inclusive aquellas devengadas durante la tramitación del presente juicio, hasta que la mencionada restitución del inmueble arrendado se efectúe, según ordena el artículo 10 de la Ley N° 18.101. Los montos que se ordenará pagar, serán determinados según liquidación que se efectuará en la oportunidad procesal que corresponda. Las rentas adeudadas y devengadas se han pactado en la misma unidad que determina el reajuste aplicable, a lo que añade que deberán pagarse a su valor para el día en que su efectiva solución tenga lugar. Por ende, no procede ordenar una reajustabilidad más allá de lo convenido, desde, en caso contrario, se alteraría, por exceso, el régimen que contempla el artículo 21 de la Ley N° 18.101. En lo demás, no constando pacto de intereses, su pago no será ordenado.

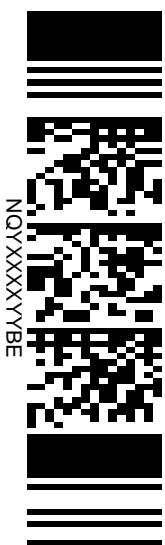
En cuanto a la demanda subsidiaria de desahucio, habiéndose acogido la acción principal promovida, se omitirá pronunciamiento a su respecto.



Undécimo: Que, la demandada alega la improcedencia de que se disponga la restitución del inmueble, aduciendo que, en el contexto de la pandemia originada por el Covid 19, tiene 74 años, pertenece al grupo de la tercera edad y al grupo de riesgo, razón por la cual le es excesivamente oneroso y perjudicial buscar otro lugar para vivir en el periodo de contingencia sanitaria.

El propósito de esta defensa es eximir al demandado del cumplimiento de una de sus obligaciones, en particular, la de restituir el inmueble arrendado. Sin embargo, la ley no contempla el alivio extraordinario que se invoca, en términos que no se ha previsto un motivo que justifique el incumplimiento de la restitución por la razón aducida o a causa de un excesivo gravamen sobreviniente, sin delimitación temporal clara, como llega a proponerlo el demandado. De consiguiente, como se dirá en la conclusión, la alegación en análisis será rechazada al ordenarse la restitución del inmueble arrendado, sin perjuicio del plazo en que deberá procederse.

Sin perjuicio, la defensa antes pormenorizada concierne, en razón de su alcance, a la fase de ejecución de la sentencia y, eventualmente, a la suspensión que en dicho estadio procesal resulte procedente respecto del lanzamiento, según las circunstancias del caso y las disposiciones especiales aplicables, especialmente el inciso 2° del artículo 13 de la Ley N° 18.101. La competencia de esta Corte, si bien se extiende a las cuestiones debatidas y no resueltas en primera instancia por ser incompatibles con las que fueron decididas en dicho grado de conocimiento jurisdiccional, no alcanza a las vicisitudes propias de la etapa de ejecución del fallo que se dictará y

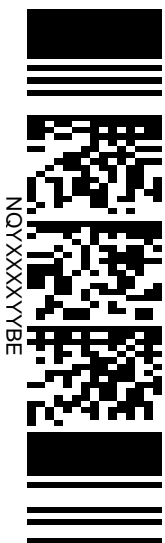


el procedimiento especial correspondiente al cumplimiento forzado de obligación de restituir previamente declarada. En tal sentido, los planteamientos antes reseñados, habrán de invocarse, en su caso, en la fase procesal pertinente, sin que la desestimación que será resuelta en la conclusión, importe obstáculo para ello.

Duodécimo: Que la actora demanda el pago de servicios básicos y otras prestaciones análogas, en los siguientes términos:

a) Expresa en la sección conclusiva del libelo pretensor que *“se reserve a esta parte el derecho de calcular los daños y perjuicios por concepto de servicios básicos impagos de conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil, todos estos con reajustes e intereses legales”* entre los que incluye derechos de aseo municipal. Sobre esta pretensión, en el cuerpo de la demanda, se expresa, además, que *“nos reservamos desde ya el derecho de discutir la cuantía de los pagos y perjuicios por cuentas impagas y demás conceptos destinados al mantenimiento y buen funcionamiento del Inmueble de conformidad al artículo 173 del Código de Procedimiento Civil”*.

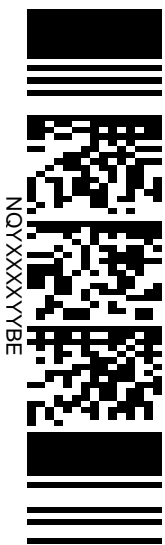
Los cobros de deudas por servicios básicos y otras análogas, no corresponden a devolución de frutos ni a indemnización de perjuicios, sino que, derechamente, al cumplimiento de obligaciones originadas en el contrato de arrendamiento de predios urbanos. Por consiguiente, la reserva invocada es improcedente, en relación al rubro al que se pretende aplicar, completamente ajeno a sus márgenes.



Sin perjuicio, la demandada alude también a “pagos”, denotando que cobra los conceptos referidos. Luego, en lo que pudiese comprenderse bajo los rubros que la ley autoriza a demandar en este proceso, según dispone el artículo 10, inciso 2º, de la Ley N° 18.101, esto es, “*consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden*”; se trata de obligaciones cuya existencia, en todo caso, debe declararse en forma previa a la cuestión sobre su especie y monto. De esta manera, es en todo caso requisito previo para el ejercicio de la reserva para discutir la especie y monto de una deuda, la mencionada declaración, resultando improcedente respecto de obligaciones que no se ha establecido que se adeuden a la luz de la prueba rendida, resultando insuficiente la cláusula contractual que obliga al arrendador a su pago, desde que ésta asume como cuestión previa al retardo culpable en su pago, su existencia misma.

En consecuencia, la pretensión en análisis será rechazada.

b) En el petitorio de la demanda se impetra, además, “*(E)l pago de (...) servicios básicos que se devenguen y adeuden con posterioridad a la interposición de esta demanda, hasta que se realice la efectiva restitución material del Inmueble, con intereses y reajustes*”. Conviene acotar que esta pretensión debe comprenderse en los márgenes del artículo 10, inciso 3º, de la citada legislación. Luego, según exige el artículo citado, en referencia a su inciso 2º, es carga de la parte demandante acreditar la existencia de los servicios domiciliarios que se adeudan y satisfecho este imperativo, se desencadena el efecto que prevé la mencionada disposición, esto es,



“(…) se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que la restitución o el pago se efectúe”. Por ende, no habiendo rendido prueba alguna la actora para demostrar siquiera que se adeude el ‘pago de consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos por servicios comunes y de otras prestaciones análogas’, huelga el elemento básico para establecer su existencia, como se razonó en la letra a) de este fundamento, y, en consecuencia, la de aquellas que se entienden comprendidas en la acción entablada. De tal suerte, en este extremo se rechazará también la demanda.

c) El artículo 6º, inciso 1º, de la Ley N° 18.101 dispone lo siguiente: ‘Cuando el arrendamiento termine (...) por cualquier (...) causa, 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’.

Como se advierte de su lectura, la disposición alude a gastos por servicios comunes, esto es, a expensas de varias unidades inmobiliarias que se prorratan entre todas ellas. Para que proceda ordenarlas, debe probarse su existencia y que sean de cargo del arrendatario. En la especie, ninguna de estas condiciones se configura respecto de las prestaciones en análisis, por lo que tampoco se ordenará su pago.

Décimo tercero: Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no se condenará en costas al demandado al no haber resultado totalmente vencido.



Por estas consideraciones, citas legales y artículos 1437, 1545, 1546, 1551, 1698, 1713, 1915 y siguientes del Código Civil; 144, 160, 186 y 170 del Código de Procedimiento Civil, y Ley N° 18.101, **se revoca** la sentencia definitiva de cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, dictada por el Sexto Juzgado Civil de Santiago en causa rol C-13.678-2020 y en su lugar se decide que:

I.- Se rechaza la excepción de falta de legitimación activa opuesta por el demandado.

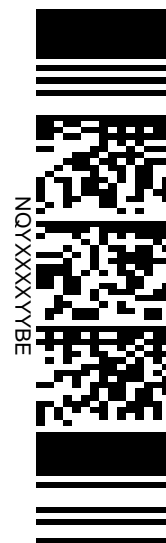
II.- Se rechaza la excepción de contrato no cumplido opuesta por el demandado.

III.- Se acoge la demanda sólo en cuanto:

1.- Se declara terminado el contrato de arrendamiento habido entre las partes respecto del inmueble de calle Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, debiendo el demandado proceder a su restitución a la actora libre de todo ocupante dentro de vigésimo quinto día contado desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento.

2.- Se condena al demandado al pago de las rentas de arrendamiento demandadas y que se devenguen durante la secuela del presente juicio, según liquidación que se efectuará previa orden del tribunal *a-quo*, en la oportunidad procesal correspondiente.

IV.- En lo demás, se rechaza la demanda principal y se omite pronunciamiento respecto de la subsidiaria.

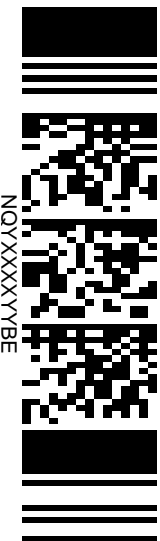


V.- Se eximen al demandado del pago de las costas de la causa.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

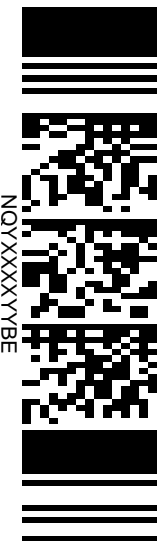
Redactó el Ministro (S) Rodrigo Carvajal Schnettler.

N°Civil-2509-2022.



Pronunciado por la Cuarta Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por Ministro Juan Manuel Muñoz P., Ministro Suplente Rodrigo Ignacio Carvajal S. y Abogada Integrante Paola Herrera F. Santiago, cuatro de julio de dos mil veintidós.

En Santiago, a cuatro de julio de dos mil veintidós, 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 02 de abril de 2022, 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>