

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 6° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-13678-2020
CARATULADO : INMOBILIARIA E INVERSIONES SENDA
OTOÑAL S.A./FREI

Santiago, cuatro de Noviembre de dos mil veintiuno

VISTOS:

Que, con fecha 3 de septiembre de 2020, comparece **Daniel Praetorius Batalla**, abogado, en representación convencional de **Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A.** sociedad anónima cerrada del giro de su denominación, ambos domiciliados para estos efectos en calle Francisco de Aguirre N° 3720, oficina N° 43, comuna de Vitacura e interpone demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra [REDACTED], abogado, domiciliado en Camino Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes.

Fundamenta su acción, señalando que en virtud de instrumento privado de fecha 1° de julio de 1999, se suscribió un contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, en ese entonces en calidad de arrendadora y [REDACTED] sobre el inmueble ubicado en Camino Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes.

Asegura, que actualmente quien ostenta la calidad de arrendadora en virtud del contrato es su representada Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., por cuanto, Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada vendió y transfirió a su representada la propiedad objeto del contrato en virtud de escritura pública de contrato de compraventa de fecha 28 de diciembre del año 2001, otorgada ante la notaria pública de Santiago María Loreto Zaldívar Grass, afirmando, que el inmueble se vendió y cedió en el estado que se encontraba, con todos sus costumbres y usos, pasando, en consecuencia su representada a ser la sucesora legal en calidad de arrendadora del inmueble con todos los derechos que de esa calidad emana.

Indica, que de conformidad a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato, el arriendo sobre el inmueble tendría un plazo de duración de 2 años, renovables y de conformidad a la cláusula tercera las partes pactaron que la renta de arrendamiento era de 42,50 U.F., mensuales, pagadera los primeros 5 días corridos de cada mes, en forma



Foja: 1

anticipada, estando el arrendatario también obligado a pagar todos los gastos por concepto de servicios básicos.

Agrega, que con el fin de garantizar el fiel cumplimiento del pago de las rentas de arriendo y otros, las partes estipularon el derecho de terminación del contrato por parte del arrendador.

Afirma, que su representada cumplió con su parte del contrato, entregando en arriendo el inmueble al demandado, sin embargo, expresa que este se encuentra incumpliendo actualmente el contrato al no pagar oportuna y completamente las rentas de arrendamiento.

En efecto, sostiene, que el demandado dejó de pagar las rentas desde el mes de julio de 2018 en adelante, adeudando solo por este concepto la suma de 1.105 U.F., que equivale a 26 rentas mensuales devengadas desde el mes de julio de 2018 a agosto de 2020, lo que en la actualidad equivale a \$31.693.853.- más lo que adeude en los meses venideros, reservándose el actor desde ya el derecho de exigir y discutir el pago y monto de las rentas impagas que se generen durante este procedimiento incluso después de interpuesta la demanda, señala que la suma indicada no considera el reajuste que se debe hacer para cada mes y al pago de intereses moratorios.

Hace presente, que su parte desconoce si el arrendatario ha cancelado los correspondientes gastos por concepto de servicios básicos, derechos de aseo municipal y, en general, todos aquellos relativos al buen funcionamiento de los servicios habilitados para el inmueble, si este fuere el caso, se reserva 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.

Previas citas legales, solicita se tenga por interpuesta demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas y previas reconveniones legales de pago, el Tribunal acoja la demanda y declare:

1.- El término del Contrato de Arrendamiento entre Inmobiliaria Senda Otoñal - continuador legal de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada en su calidad de arrendadora- y [REDACTED] celebrado con fecha 1° de julio de 1999, por el incumplimiento del último por no pago de las rentas adeudadas;

2.- Que, se ordene al demandado a restituir el inmueble ubicado en Camino Otoñal N° 1397 comuna de Las Condes, a su parte, dentro de quinto día contado desde que la sentencia cause ejecutoria conforme el artículo 8° N° 9 de la Ley N° 18.101, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento de todos y cualquier ocupante en el inmueble, con auxilio de la fuerza pública, junto con sus enseres, salvo de aquellos



Foja: 1

enseres que se encuentren nombrados en el inventario acompañado en el contrato de propiedad de su representada, o en el plazo que el Tribunal estime conveniente;

3.- Que, se condene al demandado al pago de: a) U.F. 1.105, lo que se traduce en la suma de \$31.693.853.- de acuerdo al valor de la U.F. al momento de la interposición de la demanda o la suma de pesos traducidas en U.F. al momento de su pago efectivo por rentas insolutas; b) se reserve a su 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; y, c) el pago de las rentas y servicios básicos que se devenguen y adeuden con posterioridad a la interposición de la demanda, hasta que se realice la efectiva restitución material del inmueble, con intereses y reajustes, y;

4.- Que, se le condene al pago de las costas de la causa.

Señala además, que en el evento de no acogerse la petición de lo principal de autos, en subsidio, demanda el desahucio del contrato de arrendamiento celebrado con el demandado respecto de la propiedad ubicada en Camino Otoñal N° 1397, comuna de Las Condes.

Que, con fecha 30 de septiembre de 2020, consta la notificación personal subsidiaria conforme al inciso 2° del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, al demandado Luis Antonio Enrique Frei Bolívar.

Que, con fecha 6 y 13 de octubre de 2020, 23 de abril de 2021, 4 y 14 de mayo de 2021, rola el comparendo de estilo y la reanudación del mismo, con la asistencia de los apoderados de ambas partes. Audiencias donde el actor ratificó la demanda en todas sus partes, con costas y el Tribunal practicó la segunda reconvención de pago, la que no se produjo.

Acto seguido, el demandado mediante minuta escrita, contestó la demanda solicitando el rechazo de la misma por los siguientes fundamentos:

Alega en primer lugar, la falta de legitimación activa del demandante, argumentando que el actor acompaña contrato de arrendamiento de fecha 1° de julio de 1999 entre su representado e Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, quien dio en arrendamiento a su representado la propiedad ubicada en El Otoñal N°1397, y lo pretende hacer valer en juicio autodenominándose como sucesora legal de la sociedad con la cual su representado celebró el aludido contrato.

Consigna, que la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, fue disuelta por escritura pública de fecha 18 de noviembre del año 2003, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro Bianchi Rosas, y jamás dejó una sucesora legal o algo parecido para efectos de la continuidad de sus negocios, desapareciendo simplemente.



Foja: 1

Manifiesta, que en el entendido que el actual propietario del inmueble sea el actor, este no es legalmente el arrendador, por lo que la acción que debería intentar, como actual propietario es de restitución de inmueble por extinción del derecho del arrendador o bien a acción de precario, y no aquella que intenta hacer valer en esta sede.

Agrega, que la sociedad demandante fue constituida por escritura pública de fecha 5 de septiembre del año 2000, teniendo como socios a su representado y a Jorge Fernández Venegas, siendo su representado director de la misma hasta el mes de julio de 2018.

En cuanto al contrato de arrendamiento, reconoce haberlo suscrito junto a Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, mediante instrumento privado de fecha 1º de julio de 1999.

Reitera, no ser efectivo que la arrendadora sea la demandante, pues Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada fue disuelta sin dejar un sucesor legal.

Reconoce las modalidades del contrato de arrendamiento en cuanto al plazo de duración, prorrogas, monto de la renta y la obligación de pagar los servicios de consumos domiciliarios, asegurando que su parte ha pagado todos los periodos.

Además, opone la excepción de contrato no cumplido, señalando, que su parte ha dado total y absoluto cumplimiento al contrato de arrendamiento encontrándose al día en el pago de los cánones de arriendo y servicios básicos incurriendo incluso en gastos de mantención y mejoras útiles, sin embargo, controvierte el cumplimiento de las obligaciones por parte del arrendador, indicando que ni siquiera se ha preocupado del estado en que se encuentra el inmueble, el cual debido a su antigüedad y poca preocupación ha presentado innumerables y costosas fallas que, asegura, han debido ser costeadas por su representado, no encontrándose el inmueble en estado de servir para su uso natural.

Agrega, que ha hecho presente al demandante respecto a la existencia de irregularidades en las cuentas de agua, pues como el inmueble se encuentra dentro de un conjunto habitacional, existe confusión respecto del medidor de agua sin saber cuál es el monto exacto que debe cancelar por dicho concepto.

Hace presente, que su representado actualmente tiene 74 años, pertenece al grupo de la tercera edad y al de riesgo por el Covid-19, razón por la cual le es excesivamente oneroso y perjudicial el hecho de tener que buscar otro lugar para vivir en este periodo de contingencia sanitaria.

Cita las normas legales relativas al contrato de arrendamiento y a la excepción de contrato no cumplido junto a la enumeración de sus requisitos doctrinales y



Foja: 1

jurisprudencia en la materia, para reafirmar que el arrendador ha incumplido con su obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y con la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Finaliza, señalando que su parte ha realizado una cantidad considerable de mejoras útiles a la propiedad arrendada, las que en su totalidad ascienden a la suma de \$28.000.000.- las cuales, sostiene, nunca fueron reembolsadas por el arrendador.

De otro lado, el demandado interpone demanda reconvencional de indemnización de perjuicios derivados de contrato de arrendamiento en contra de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A.

Hace una exposición relativa a la existencia y estipulaciones del contrato de arrendamiento suscrito con Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada y como esta se disolvió constituyéndose una nueva quien es la actual propietaria del inmueble y demandante principal en autos.

Reitera en idénticos términos los argumentos de la excepción de contrato no cumplido opuesta en la contestación de la demanda principal, señalando que el demandante (sic) ni siquiera se ha preocupado del estado en que se encuentra el inmueble, el cual debido a su antigüedad y poca preocupación de parte del propietario, ha presentado innumerables y costosas fallas que han debido ser costeadas por su parte, además de las irregularidades relativas a las cuentas del agua.

Asegura, que lo anterior le ha causado un daño económico irreparable pues el arrendador ha incumplido con su obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada y con la de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Sostiene, que realizó una cantidad considerable de mejoras útiles a la propiedad arrendada, las que en su totalidad ascienden a la suma de \$28.000.000.- las cuales, expresa, nunca fueron reembolsadas por el arrendador.

Detalla las mejores realizadas, consistentes en: 1) Construcción de Terraza, evaluada en \$3.000.000.- 2) Construcción de Living Comedor, evaluado en \$4.000.000.- 3) Construcción de Pieza adicional en primer piso, evaluada en \$2.000.000.- 4) Ampliación de piso subterráneo, evaluada en \$8.000.000.- 5) Ampliación Dormitorio principal, evaluada en \$4.000.000.- 6) Ampliación Cocina, evaluada en \$4.000.000.- 7) Ampliación de Piscina, evaluada en \$2.000.000.- y, 8) Modificación y reparación ventanas, evaluadas en \$1.000.000.-

Previas citas legales y jurisprudenciales, solicita:



Foja: 1

1.- Que, se condene al demandado reconvenicional a pagar una indemnización de perjuicios por los daños causados, con expresa condenación en costas, reservándose el derecho para discutir el monto de la indemnización en el cumplimiento de la sentencia;

2.- Que, se condene al demandado reconvenicional a pagar un monto de \$28.000.000.- por concepto de reembolso de mejoras útiles realizadas por su representado en la propiedad ubicada en Camino Otoñal N° 1397, Las Condes, objeto del contrato de arrendamiento, y;

3.- Que, se condene al demandado reconvenicional al pago de las costas de la causa, reajustes e intereses que correspondan, desde la notificación legal de la demandada y hasta su pago efectivo.

Que, también, mediante minuta escrita el actor principal evacuó el traslado que le fuera conferido, solicitando el rechazo de la demanda reconvenicional, con costas.

Primeramente, hace un resumen de la demanda reconvenicional, para argumentar que existe un expreso reconocimiento de la contraria respecto a que se encuentra ligada por un contrato de arrendamiento con su parte, reconociendo de esta forma su calidad de arrendador, en efecto, señala que al interponer esta demanda reconvenicional en torno a los supuestos perjuicios que habría sufrido por arrendar el inmueble en un estado supuestamente con fallas, reconoce que su demanda reconvenicional es con ocasión del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1° de julio de 1999.

Sostiene, que el único contrato de arrendamiento que une a ambas partes es el individualizado, cuyo sucesor legal en calidad de arrendador es Senda Otoñal, reconociendo la contraria tal calidad al invocar este contrato como fuente de las obligaciones que fundaría su demanda, asegurando que ello, en conformidad al artículo 1713 inciso primero del Código Civil, al ser una declaración sobre un hecho propio, produce plena prueba.

Controvierte los argumentos de la demandante, señalando que la casa fue entregada en condiciones para servir a su propósito y que no se entregó con defectos ni ningún impedimento que haya impedido su uso natural, siendo infundadas las aseveraciones, añade, que es contrario al sentido común que alguien arriende un inmueble si no está en condiciones de servir para el propósito para el cual fue arrendado y choca también contra el sentido común, que alguien sostenga que la casa en que habita hace más de 20 años ahora resulta que no serviría para el propósito para el cual se arrendó.

Expresa, que la demanda reconvenicional es contraria a la teoría de los actos propios, pues en la contestación de la demanda principal desconoce la calidad de arrendador de Senda Otoñal y, acto seguido, en la demanda reconvenicional utiliza



Foja: 1

selectivamente el mismo contrato de arrendamiento para exigir el pago de indemnizaciones por concepto de reparaciones y mejoras útiles.

Niega los daños y las mejoras útiles que la contraria alega, pues indica que la casa se entregó en condiciones de habitación ordinaria, lo que se constata pues el demandante ha residido por más de 20 años en dicho inmueble.

Señala, que los daños que invoca la contraria son falsos e indeterminados, pues no indica en forma concreta las fallas del inmueble, las eventuales reparaciones, la oportunidad en que las ejecutó ni la naturaleza de las mismas, añadiendo, que se hace imposible para su parte hacerse cargo de los gastos en que se habría incurrido si no se detalla exactamente a qué se refirieron y en qué fechas, imposibilitando, por ejemplo, una posible alegación de prescripción, lo mismo ocurriría con la consignación de otros perjuicios que alega el actor sin especificación alguna de ellos.

En cuanto a las mejoras útiles que alega, manifiesta que si bien hay algunos detalles, cae en lo mismo con las fechas; no se indica la oportunidad ni momento cronológico sobre estos hechos, imposibilitando, también una posible alegación de prescripción, añadiendo, que en todo caso es carga de la contraria toda la prueba a este respecto.

Sostiene, que sin perjuicio de lo anterior, la demanda no puede prosperar pues el actor no dio cumplimiento con los requisitos del artículo 1935 del Código Civil, toda vez que jamás fue informada de estos supuestos defectos y que haría las reparaciones, no encontrándose obligado a reembolsar esos gastos, pues además, será carga del actor probar la realización de las reparaciones y que están no se debieron a su responsabilidad.

A mayor abundamiento, argumenta que la cláusula séptima del contrato señala en forma expresa que su parte no es responsable ni está en obligación a pagar las reparaciones sobre el inmueble, debiendo respetarse la ley del contrato, que señala que las reparaciones serían de exclusiva responsabilidad del arrendatario.

En cuanto a las mejoras útiles demandadas, señala que deben ser rechazadas pues el artículo 1936 del Código Civil y el contrato de arrendamiento indican que son de exclusiva responsabilidad del arrendatario y no dan derecho a su reembolso, agregando, que todo lo que el actor individualizada como mejoras sin duda son útiles, reiterando que por tanto no le corresponde reembolsarlas.

Solicita el rechazo del daño moral demandado, en primer lugar, porque no ha existido incumplimiento contractual de su parte, pero además, porque este ítem no se encuentra dentro del petitorio de la contraria.

Finalmente, en subsidio de las alegaciones anteriores, manifiesta que no se podría exigir ningún reembolso por concepto de reparaciones o mejoras útiles, ni indemnización



Foja: 1

alguna puesto que ha operado la prescripción extintiva, siguiendo la regla general de los 5 años desde que la acción se hizo exigible.

Finalmente, en la misma audiencia se llamó a conciliación sin resultados y posteriormente, se recibió la causa a prueba rindiéndose la que consta en autos.

Que, con fecha 2 de noviembre de 2021, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

PRIMERO: Que, notificada legalmente la demanda al demandado, este compareció al juicio, quien contestando la misma solicitó su rechazo, oponiendo la excepción de falta de legitimación activa y luego la excepción de contrato no cumplido, por lo que, primeramente habrá que pronunciarse acerca de la falta de legitimación activa.

En efecto, señala que el demandante pretende hacer valer en juicio un contrato de arrendamiento del cual no es parte, toda vez, que si bien reconoce su existencia, términos y estipulaciones, afirma, que este fue suscrito con la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, no existiendo una sucesión legal –como sostiene el demandante- entre este y la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., pues la primera se disolvió sin dejar continuadores legales.

En consecuencia, afirma, que siendo el actor actual propietario del inmueble sublite, lo que corresponde es que este accione pidiendo la restitución del inmueble por extinción del derecho del arrendador o bien interponga la acción de precario.

SEGUNDO: Que, es útil precisar que la legitimación, en términos generales, constituye un presupuesto de eficacia de todo acto jurídico, siendo definida como “el reconocimiento que hace el derecho a una persona de la posibilidad de realizar con eficacia un acto jurídico, derivando dicha posibilidad de una determinada relación existente entre el sujeto y el objeto del mismo” (Romero Seguel Alejandro, citando a Juan Ladaria. “Curso de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Editorial Jurídica de Chile. Primera edición. Pág. 87).

La legitimación en el proceso o también denominada *legitimatío ad causam* ha sido conceptualizada como la potestad que tiene una persona, natural o jurídica, para afirmar e invocar ser titular de un derecho subjetivo material e imputar una obligación a otra, o como la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso, que le permite obtener una providencia eficaz. Constituye una posición habilitante para formular una pretensión o para dirigirse contra una persona, siendo un presupuesto de fondo de procedencia de la acción, una exigencia cuya falta determina que no se pueda conceder la petición de



Foja: 1

tutela judicial solicitada en el proceso. Significa tener la facultad, el poder para afirmar, en la demanda, ser titular de un determinado derecho subjetivo material que será objeto del pronunciamiento de fondo.

Tal facultad o poder no se refiere al derecho en sí, sino se refiere únicamente a la posibilidad de recurrir al órgano jurisdiccional afirmando tener derecho de algo o sobre algo e imputando que otro (el demandado) es el indicado a satisfacer su reclamación o pretensión, lo que se traduce, en el caso sub lite, en si la demandante se encuentra facultada para ejercer la acción que ejerció y si la demandada debe soportar el termino del contrato de arrendamiento y el pago de las rentas del modo exigido en la demanda.

Esta legitimación, según la posición del sujeto legitimado en la relación procesal, puede ser activa o pasiva, la primera corresponde al demandante y la segunda al demandado.

TERCERO: Que, al tenor de lo que dispone el artículo 1698 del Código de Procedimiento Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción a quien alega éstas o aquellas, que en el referido sentido y a fin de acreditar la excepción invocada el demandado acompañó a los autos, no siendo objetados de contrario: 1) Copia autorizada de escritura pública de fecha 5 de Septiembre del año 2000, otorgada en la Notaría de Santiago de Álvaro Bianchi Rosas, por la cual se constituye legalmente la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A. y; 2) Copia autorizada de escritura pública de fecha 18 de Noviembre del año 2003, otorgada en la Notaría de Santiago de Álvaro Bianchi Rosas, por la cual se disuelve la sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada, documentos que apreciados de conformidad a las reglas de la sana crítica, según dispone el N° 7 del artículo 8° de la Ley N°18.101, permiten tener por acreditada la existencia de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., sus términos y condiciones y la disolución de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada.

CUARTO: Que, por su parte, el demandante acompañó a los autos, no siendo objetados de contrario: 1) Copia de instrumento privado autorizada ante Notario de contrato de arrendamiento de fecha 1° de julio de 1999, suscrito entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada y Luis Antonio Enrique Frei Bolívar; 2) Copia de inscripción de dominio del inmueble arrendado que rola a fojas 1923 N° 2164 del año 2002 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago; 3) Copia de escritura pública de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2001, otorgada ante la notaria pública de Santiago, María Loreto Zaldívar Grass, suscrita entre Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada a Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A.; y 4) Copia de cuatro cartolas de cuenta bancaria de Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A., otorgada por el Banco de Crédito e Inversiones, correspondiente a los meses de abril, mayo, junio y julio de 2018, documentos que apreciados de conformidad a las



Foja: 1

reglas de la sana crítica, según dispone el N° 7 del artículo 8° de la Ley N°18.101, permiten tener por acreditada la suscripción del contrato de arrendamiento sublite entre la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada y Luis Antonio Enrique Frei Bolívar, sus términos y condiciones, así también se da por establecido que el actual propietario del inmueble sublite es la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A.

QUINTO: Que, de la prueba relacionada precedentemente se puede concluir que no existe una continuación o sucesión legal del actual dueño del inmueble sublite respecto de los alcances o efectos jurídicos del contrato de arrendamiento que por esta vía intenta hacer cumplir el actor, pues, tal y como lo señala el contrato de arrendamiento acompañado, este fue suscrito entre la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada actualmente disuelta y Luis Antonio Enrique Frei Bolívar, no pudiendo operar automáticamente, como hace parecer el actor, que por el sólo hecho que se haya producido la transferencia del dominio del inmueble sublite a su patrimonio traiga como consecuencia ocupar el lugar jurídico del arrendador, sin que medie, por ejemplo, una cesión de derechos o que nos encontremos en las hipótesis del artículo 1962 del Código Civil, cuyo no es el caso.

SEXTO: Que, a mayor abundamiento en la especie operó la hipótesis del artículo 1950 N°3 del Código Civil, toda vez, que es el propio artículo 1961 del Código Civil quien pone como ejemplo precisamente que la extinción del derecho del arrendador se produce, entre otras, cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, cuyo es el caso, debiendo el actor, como correctamente observa el demandado en su contestación, intentar la acción de término de contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador.

Que, el argumento del actor en torno a que el demandado siguió pagando las rentas de arrendamiento al nuevo propietario, constituyen a lo sumo un principio de prueba respecto de la existencia de un nuevo contrato de arrendamiento entre las partes de este juicio, distinto al que por esta vía se exige y respecto del cual no es el caso pronunciarse.

SÉPTIMO: Que, así razonado, la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal S.A, carecía del poder jurídico para activar la función jurisdiccional, por no encontrarse, en definitiva, en posesión de la legitimatio ad causam descrita en el motivo segundo, debiendo en consecuencia acogerse la excepción de falta de legitimación activa intentada por el demandado.

OCTAVO: Que, por los mismos argumentos vertidos en los motivos anteriores y que se dan por expresamente reproducidos, se rechazará también la acción subsidiaria de desahucio.



Foja: 1

EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

NOVENO: Que, el demandado dedujo demanda reconvencional en contra del actor a fin que este le indemnice los perjuicios y las mejoras útiles realizadas en el inmueble arrendado, para ello, invoca el contrato de arrendamiento de fecha 1° de julio de 1999, suscrito con Inmobiliaria e Inversiones Senda Otoñal Limitada.

Que, pese a que el demandado no lo alega y a fin de evitar cualquier contradicción en los pronunciamientos de la demanda principal y reconvencional, también habrá que rechazarse esta última, toda vez, que el contrato de arrendamiento que invoca el actor como fuente de las obligaciones que alega no le atañe al demandado, pues el contrato no fue suscrito por este, no siendo tampoco su continuador legal tal como se dijera en el motivo quinto, razón por la cual se rechaza la demanda por falta de legitimación pasiva del demandado reconvencional.

DÉCIMO: Que los restantes medios de prueba en nada alteran lo resuelto por lo que no se entrará en su análisis en esta Sentencia.

Y visto además lo señalado en los artículos 1437, 1545, 1698, 1915, 1950, 1961 y 1962 del Código Civil, artículos 1, 6, 7 y 8 de la Ley N° 18.101 modificada por la Ley N° 19.633 y artículos 144, 160, 169, 170, 342 N° 2, 346 N° 3, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

- I.- Que, se acoge la excepción de falta de legitimación activa.
- II.- Que, se rechaza la demanda reconvencional.
- III. Que, no se condena en costas a las partes.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

ROL C-13.678-2020.

DECRETADA POR ROMMY MULLER UGARTE, JUEZA TITULAR DEL SEXTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.

AUTORIZADA POR MARÍA ELENA MOYA GÚMERA, SECRETARIA SUBROGANTE DEL SEXTO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.



C-13678-2020

Foja: 1

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, cuatro de Noviembre de dos mil veintiuno**



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 septiembre de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>