

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 14 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 21° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-7063-2022
CARATULADO : BANCO SANTANDER-CHILE
CHILE/NEXOLUM SPA

Santiago, veintinueve de Noviembre de dos mil veintidós

VISTOS:

Con fecha 19 de julio de 2022 comparece don Andrés Maino Benítez, abogado, domiciliado en Avenida Apoquindo N°4660, piso 11, comuna de Las Condes, mandatario judicial, en representación convencional, del **BANCO SANTANDER-CHILE**, sociedad anónima bancaria, representada legalmente por su gerente general don Claudio Melandri Hinojosa, ingeniero comercial, estos dos últimos domiciliados en Santiago, calle Bandera N°140, piso 17, e interpone demanda de terminación inmediata de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de **NEXOLUM SpA**, R.U.T. 76.606.886-3, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por doña Pamela Paz Quintero Araneda, administradora pública, cédula nacional de identidad número 13.669.554-1, en su calidad de deudora principal, y en contra de don **ERICK OSVALDO DÍAZ PALLAHUALA**, empresario, cédula nacional de identidad número 12.875.072-K, en calidad de fiador y codeudor solidario de Nexolum SpA, todos domiciliados en calle Los Azahares N°2857, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Funda su acción en que por instrumento privado de 23 de noviembre de 2017, protocolizado el 6 de diciembre de 2017 en la notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola con el repertorio N°66.613-2017 y agregado al final de los registros bajo el N°350, celebrado entre Banco Santander-Chile y Nexolum SpA, debidamente representada por doña Pamela Paz Quintero Araneda, se celebró un contrato de arrendamiento



«RIT»

Foja: 1

con opción de compra respecto del bien mueble: FURGON MARCA CHANGAN MODELO M201 FURGON CARGO A/C EPS NORMA EURO 5 NUEVO Y SIN USO AÑO 2018, por una duración de 36 meses, contados desde la fecha de entrega del bien arrendado al arrendatario, por parte del Banco Santander-Chile al arrendatario, según consta en la cláusula tercera del instrumento antes singularizado, más una última cuota de opción de compra, por una renta mensual equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, de 6,88 unidades de fomento más el correspondiente impuesto al valor agregado, pagaderas a partir de treinta días después de la fecha de entrega de los bienes arrendados, y al término del plazo pactado la arrendataria podía optar por adquirir el bien arrendado en el precio que sería igual a la última renta estipulada en la cláusula tercera, pagadero de contado, dentro de los treinta días siguientes al vencimiento del plazo de duración del arrendamiento, según consta en la cláusula octava del contrato de arrendamiento.

Sostiene que la cláusula décimo quinta del contrato se estipuló que cualquier pago que la arrendataria efectúe con posterioridad a la fecha de pago pactada se recargará con los intereses máximos permitido estipular sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda. Por otra parte, en la cláusula décimo segunda del contrato de arrendamiento se estipuló que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que corresponden a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento, facultaba a la arrendadora para dar por terminado ipso facto el contrato, sin necesidad de tramite o declaración judicial alguna y, por lo tanto, a exigir la inmediata devolución del bien arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas y, en concepto de clausula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común por las partes el 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento.

Manifiesta que en la cláusula décimo octava segundo del contrato antes indicado, las partes fijaron domicilio especial en la ciudad de Santiago y prorrogaron expresamente la competencia para ante sus tribunales



«RIT»

Foja: 1

ordinarios de justicia, sin perjuicio del que corresponda al lugar de domicilio o residencia de la arrendataria, a elección del banco. El Banco podría, a su elección, demandar a la arrendataria ante los Tribunales de la Comuna de Santiago o ante los competentes según las reglas de procedimiento.

Indica que posteriormente mediante instrumento privado de 11 de mayo de 2020, las partes acordaron modificar las cláusulas tercera y cuarta del contrato de arrendamiento, aumentando su duración de 36 a 39 meses. Asimismo, se indicó que las nueve rentas de arrendamiento pendientes de pago a esa fecha serían por 7,90 unidades de fomento más el impuesto al valor agregado, pagaderas por la arrendataria por períodos mensuales todos los días 18 de cada mes a contar del 18 de julio del año 2020. La arrendataria no pagaría rentas durante los meses de abril, mayo y junio de 2020. En consecuencia, el precio de la compraventa será la cantidad equivalente a la última renta modificada.

Añade que don Erick Osvaldo Díaz Pallahuala, ya individualizado, se constituyó en fiador y codeudor solidario de la arrendataria, respecto de todas y cada una de las obligaciones que emanan o pudieran emanar en el futuro del contrato de arrendamiento entre la arrendataria y Banco Santander-Chile, según consta en la cláusula décimo novena del contrato inicial y en la cláusula quinta de la modificación posterior.

Hace presente que llegada la cuota correspondiente a la opción de compra N°13 del contrato modificado con vencimiento al 18 de abril de 2021, ésta no fue pagada, adeudando a su representada la suma de 7,9000 unidades de fomento por concepto de renta impaga. Finalmente, refiere que por concepto de cláusula penal la arrendataria adeuda el 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento.

Por dichas consideraciones, pide tener por interpuesta de demanda en juicio sumario de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas en contra de **NEXOLUM SpA**, representada por doña Pamela Paz Quintero Araneda, como deudora principal, y en contra de don **ERICK OSVALDO DÍAZ PALLAHUALA**, en calidad de fiador y



«RIT»

Foja: 1

codeudor solidario del deudor principal, todos ya individualizados, citar a las partes al comparendo de contestación, conciliación y prueba, y, en definitiva, acogerla en todas sus partes declarando: **a)** La terminación inmediata del contrato de arrendamiento singularizado en lo principal, ordenando la restitución de los bienes arrendados dentro del plazo de tercero día después de notificada la sentencia definitiva; **b)** Que se condene a los demandados al pago de las rentas de arrendamiento impagas, que ascienden a 7,90 unidades de fomento.-, las que deben recargarse con el impuesto al valor agregado.-, y de todas aquellas rentas y su correspondiente impuesto al valor agregados que se devenguen durante la tramitación de este juicio, más los interés máximos convencionales para operaciones reajustables calculadas al vencimiento de cada cuota sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo; o la mayor o menor que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; **c)** Que se condene a los demandados, al pago de una indemnización de perjuicios avaluada anticipadamente por las partes bajo la forma de cláusula penal, equivalente al 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, esto es, la suma de 3,95 unidades de fomento; o la suma mayor o menor que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; y, **d)** Que se condena a los demandados al pago de las costas de la causa.

Con fecha 20 de agosto de 2022, consta notificación por cédula de la demanda a la demandada y al fiador y codeudor solidario.

Con fecha 26 de agosto de 2022, se llevó a efecto la audiencia de estilo, complementada con fecha 7 de septiembre de 2022, con la asistencia del apoderado de la demandante y en rebeldía de la parte demandada. La parte demandante ratificó en todas sus partes la demanda y se tuvo por contestada la demanda en rebeldía de la demandada. Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produce. Se recibió la causa a prueba, fijándose la que consta en autos.

Con fecha 20 de septiembre de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.



CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, comparece don Andrés Maino Benítez, en representación convencional del **BANCO SANTANDER-CHILE**, representada legalmente por su gerente general don Claudio Melandri Hinojosa, todos ya individualizados, solicitando tener por interpuesta demanda de terminación inmediata de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de **NEXOLUM SpA**, representada legalmente por doña Pamela Paz Quintero Araneda, en su calidad de deudora principal, y en contra de don **ERICK OSVALDO DÍAZ PALLAHUALA**, en calidad de fiador y codeudor solidario, todos ya individualizados, y en definitiva, acogerla en todas sus partes, declarando: **a)** La terminación inmediata del contrato de arrendamiento singularizado en lo principal, ordenando la restitución de los bienes arrendados dentro del plazo de tercero día después de notificada la sentencia definitiva; **b)** Que se condene a los demandados al pago de las rentas de arrendamiento impagas, que ascienden a 7,90 unidades de fomento.-, las que deben recargarse con el impuesto al valor agregado.-, y de todas aquellas rentas y su correspondiente impuesto al valor agregados que se devenguen durante la tramitación de este juicio, más los interés máximos convencionales para operaciones reajustables calculadas al vencimiento de cada cuota sobre el total de la obligación insoluble y hasta la fecha de su pago efectivo; o la mayor o menor que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; **c)** Que se condene a los demandados, al pago de una indemnización de perjuicios evaluada anticipadamente por las partes bajo la forma de cláusula penal, equivalente al 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, esto es, la suma de 3,95 unidades de fomento; o la suma mayor o menor que el tribunal determine conforme al mérito del proceso; y, **d)** Que se condena a los demandados al pago de las costas de la causa.

Se funda para ello en los antecedentes de hecho y derecho que han sido reseñados en lo expositivo de este fallo y que se dan por enteramente reproducidos en este considerando.



«RIT»

Foja: 1

SEGUNDO.- Que, sin perjuicio de que se notificó legalmente la demanda, tanto a la demandada principal como a su fiador y codeudor solidario, éstos se mantuvieron rebeldes durante toda la tramitación del juicio.

TERCERO.- Que, con el objeto de acreditar su pretensión, la parte demandante acompañó contrato hecho valer en la demanda, no objetado, en el cual se acredita que la demandante celebró el día 23 de noviembre de 2017 con Nexolum SpA, representada por doña Pamela Paz Quintero Araneda, un contrato de arrendamiento con opción de compra de bienes muebles, respecto de un Furgón marca Changan, modelo M201, Furgón Cargo A/C EPS Norma Euro 5, nuevo y sin uso, año 2018. El contrato tendría una duración de 36 meses contados desde la entrega del bien arrendado. Las rentas de arrendamiento se pagarían de la siguiente forma: a) con una renta equivalente a 6.88 U.F. más I.V.A, que se pagaría dentro de los treinta días siguientes a la fecha de entrega de los bienes arrendados; y, b) una renta de opción de compra por la suma de 6,88 U.F.

Se pactó en la cláusula décimo segunda que el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento, facultaría al Banco Santander Chile, para dar por terminado ipso facto el contrato sin necesidad de trámite o declaración judicial, y por tanto exigir la inmediata devolución del bien arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo entre las partes el 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento.

En el referido instrumento se constata que don Erick Osvaldo Díaz Pallahuala, ya individualizado, se constituyó en fiador y codeudor solidario de la arrendataria, respecto de todas y cada una de las obligaciones que emanan o pudieran emanar en el futuro del contrato de arrendamiento entre la arrendataria y Banco Santander-Chile.



«RIT»

Foja: 1

Que también acompañó modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra express celebrado entre el demandante y Nexolum SpA, representada por don Erick Díaz Pallahuala, modificando las cláusulas tercera, cuarta y octava del contrato de arrendamiento, ampliando su duración de 36 a 39 meses, y que las nueve rentas de arrendamiento pendientes de pago a esa fecha serían por **7,90 U.F.** más el impuesto al valor agregado, pagaderas por la arrendataria por períodos mensuales todos los días 18 de cada mes a contar del 18 de julio del año 2020, acordándose que el no pago de rentas durante los meses de abril, mayo y junio de 2020. Además, se modificó que el precio de la compraventa sería por la cantidad equivalente a la última renta estipulada en la cláusula cuarta. Igualmente aparece ratificación de fianza y codeuda solidaria por don Erick Osvaldo Díaz Pallahuala.

CUARTO.- Que, corresponde ahora valorar las probanzas rendidas por la actora. En este sentido, la instrumental ya descrita, la que puesta en conocimiento de la parte demandada, bajo apercibimiento legal, no ha sido desvirtuada de contrario ni reclamadas respecto de sus aptitudes formales, constituyendo plena prueba. En consecuencia, se tendrá por establecido que las partes celebraron el contrato de arrendamiento respecto del bien mueble ya indicado, en los términos reproducidos en el motivo precedente.

QUINTO.- Que, establecida la existencia del contrato que obliga a las partes, recae sobre la demandada la carga de acreditar el pago de las rentas de arrendamiento a que se obligó. En este sentido, se debe tener presente que al modificar el contrato este se pactó por 39 meses, contados desde la fecha de entrega del bien mueble, el cual ocurre según se desprende de los documentos acompañados por el demandante, por lo que desde esa fecha comienza a correr el plazo por el cual se pactó la duración del mismo. Que siendo así las cosas, el demandado se encuentra obligado al pago de la renta del mes de abril de 2021, fecha última en el que se cumple con los 39 meses pactados, por lo que se accederá a la demanda en ese sentido sólo hasta el mes referido en base a la renta de arrendamiento de 7,9 U.F.



«RIT»

Foja: 1

Que sin perjuicio de lo anteriormente asentado, ninguna prueba rindió para dicho efecto la demandada, dándose por acreditado el incumplimiento de la arrendataria de pagar la renta de arrendamiento en la forma pactada.

SEXTO.- Que, en lo concerniente a la cláusula penal, del análisis del contrato celebrado por las partes, en especial de su cláusula décima segunda, consta que el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones de la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento, facultaría al Banco Santander Chile, para dar por terminado ipso facto el contrato sin necesidad de trámite o declaración judicial, y por tanto exigir la inmediata devolución del bien arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, y en concepto de cláusula penal por los perjuicios evaluados anticipadamente y de común acuerdo entre las partes el 50% de las rentas que se encontraban pendientes de vencimiento a la época del incumplimiento, se dirá que la demandante se encuentra facultada tanto contractual como legalmente para solicitar la restitución del vehículo dado en arrendamiento, el pago de aquella renta vencida y devengada al momento de deducir la acción, más la multa pactada como evaluación anticipada de perjuicios pactada en la forma dispuesta en la cláusula décimo segunda, es decir, al 50% de la renta que se encontraban pendiente de vencimiento a la época del incumplimiento.

SÉPTIMO.- Que, en cuanto a los intereses solicitados, se deberá estarse a lo pactado en el contrato en la cláusula décimo quinta, Ley para los contratantes.

OCTAVO.- Que los demás antecedentes que obran en autos en nada alteran lo que se resolverá.

Visto, además, lo que disponen los artículos 1489, 1545, 1548, 1550, 1551, 1560, 1698, 1915 y 1950 del Código Civil; 19 de la Ley 18.010; 144, 160, 170, 341, 607 y 680 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Terminado el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, debiendo la demandada restituir al demandante: FURGÓN MARCA



«RIT»

Foja: 1

CHANGAN, MODELO M201, FURGÓN CARGO A/C EPS NORMA EURO 5, AÑO 2018, dentro de quinto día de notificada esta sentencia;

II.- Que ha lugar al cobro de las rentas adeudadas que ascienden a la cantidad de 7,90 Unidades de Fomento, más el impuesto al valor agregado incluido, por concepto de rentas de arrendamiento impagas, más intereses, y más la cantidad de 3,95 Unidades de Fomento, correspondiente a la multa pactada como evaluación anticipada de perjuicios, ambas sumas en su equivalente en pesos moneda nacional de curso legal a la fecha de pago efectivo, según contempla el considerando sexto de este fallo.

III.- Que se condena a la parte demandada al pago de las costas de esta causa.

Notifíquese, regístrese y archívense en su oportunidad.

Rol C-7.063 -2022.

Pronunciada por doña **PATRICIA CASTRO PARDO, JUEZ TITULAR**. Anotada en el Registro Computacional de Causas Contenciosas para fallo del tribunal.

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



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 11 de septiembre de 2022, 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>