

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1° Juzgado Civil de Puente Alto
CAUSA ROL : C-15821-2020
CARATULADO : COMPAÑIA INDUSTRIAL EL VOLCAN S
A/BUSTOS

Puente Alto, once de Noviembre de dos mil veintiuno
VISTOS:

Con fecha 25 de noviembre de 2020 y rectificada el 4 de diciembre del mismo año, comparece don Rodrigo Comas Lobato, abogado, en representación judicial de **Compañía Industrial El Volcán S.A.**, giro explotación de sustancias minerales no metálicas, representada legalmente por don Antonio Sabugal Armijo, ingeniero, todos domiciliados en Avenida Concha y Toro 0602, comuna de Puente Alto, quien deduce demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de doña **Ana Clara Bustos Cuello**, (rectificación de 4 de diciembre de 2020), mecánica y doña **Silvia Fabiana Bustos Cuello**, asistente de enfermería, ambas domiciliadas en Ex Escuelita El Volcán, hoy "Camping Picnic El Cine", ubicado en el Pueblo El Volcán, San José de Maipo, Ruta G-25, kilómetro 64,5, comuna de San José de Maipo, y solicita se declare terminado el contrato de arrendamiento, que se practiquen las reconvenciones de pago por la suma de \$2.173.500, que se condene a la restitución de la propiedad arrendada dentro de tercero día de ejecutoriado el fallo o en el plazo que se estime por S.S., condenar al pago del monto señalado en el cuerpo de la demanda, debidamente reajustado al momento de la entrega del inmueble, aplicando el reajuste del artículo 21 de la Ley 18.101, condenar al pago de las rentas que se devenguen durante el curso del juicio y al pago de las deudas que existan por gastos de servicios básicos y otros que deriven del uso del inmueble hasta la restitución, con costas.

Expresa que con fecha 12 de abril de 2005, su representada firmó un contrato de arrendamiento con don Francisco Bernardino Bustos Bobadilla, padre de las demandadas, en virtud de dicho contrato se dio en arrendamiento el inmueble del Pueblo El Volcán Sin Número,



comuna de San José de Maipo, donde actualmente funcionaría el denominado "Camping Picnic El Cine"

Refiere que aproximadamente desde el mes de diciembre de 2020 y tras el fallecimiento del arrendador original, llegaron a ocupar el inmueble las hijas del arrendador; ignorando si el camping funciona con algún tipo de permiso o resolución sanitaria, sin embargo, es un negocio fructífero que al día de hoy es manejado por las demandadas.

Agrega que su representado no busca hacer negocio alguno con los alquileres del Pueblo el Volcán, el cual surgió como campamento minero, producto de la explotación de dos faenas mineras (Volcanita y Merceditas), y se ha mantenido en el tiempo, aun cuando, el sector de la Volcanita ya no tiene calidad de campamento minero, manteniendo a los habitantes del pueblo por su propia voluntad y básicamente porque el sector esté resguardado.

Señala que las demandadas son continuadoras legales del arrendamiento celebrado con el padre de éstas y subsisten en ellas las obligaciones derivadas del respectivo contrato.

Indica que en la cláusula tercera se establece una renta mensual de \$10.500 pagaderos los primeros cinco días de cada mes, el cual se reajustaría en un 5% anual; y que la renta no se ha pagado desde la firma del contrato referido.

Conforme la cláusula cuarta se establece de manera expresa la prohibición de subarrendar el inmueble, lo que ocurre con el desarrollo de la actividad comercial que ejercen actualmente las demandadas, de manera irregular y sin la autorización de su representada.

Añade que en la cláusula quinta se establece que todas las mejoras quedarán a beneficio del inmueble, además, en la cláusula sexta se expresa que el arrendador recibió el inmueble a su entera satisfacción y en la cláusula séptima se faculta a poner término al contrato con el sólo retraso de diez días en el pago de arrendamiento.

Agrega que, estudiando los antecedentes de la presente causa, se ha dado con un documento llamado "Vivir y soñar en un pueblo prestado", confeccionado para optar al grado de Licenciado en Historia, por Nicolás Felipe Aguayo Alegría, alumno de la Universidad de Chile en el año 2009, en el cual,



en la página 48 se da cuenta de una entrevista a don Francisco Bustos, padre de las demandas, donde se señala expresamente que el padre de las demandas es arrendatario del lugar. Más aún, en las páginas 48 y 49, señala expresamente que el proyecto del padre de éstas era *"...hacer un restorán y alrededor un lugar de camping, alojar carpas, la idea también es recuperar la historia de la minería y la historia que este lugar fue escuela, en un rincón del restorán hacer un museo chiquito y recordar un poco de aquella época,...."*.

Sostiene que se ha reunido en dos oportunidades con las demandadas, la primera vez en el camping del Pueblo El Volcán y la segunda vez, en las proximidades del Metro Los Dominicos, cercano al trabajo de Ana Clara, asimismo, se ha hablado en reiteradas ocasiones por vía telefónica. Manifiesta que su intención siempre ha sido regularizar la situación respecto del inmueble dado en arriendo, señalando la necesidad de firmar un nuevo contrato.

Señala que las demandadas han estado con la intención de adquirir el inmueble de manera "ilegítima", y es por eso que su cliente ha solicitado regularizar la situación de cada uno de los habitantes del Pueblo (sector Volcanita), firmando todos la renovación del contrato de arrendamiento, salvo las demandadas y los ocupantes de otros dos inmuebles.

Indica que para evitar problemas en las comunicaciones con los clientes y ante múltiples "errores" de entendimiento, suele grabar las conversaciones telefónicas que recibe, por lo cual, tiene grabadas varias conversaciones con las demandadas, en las cuales se puede dar cuenta de que la intención era la de regularizar su calidad de arrendatarias del inmueble y otros detalles.

Finaliza señalando que las arrendatarias, en su calidad de continuadoras en el contrato de arriendo celebrado con su padre, no han cumplido con las obligaciones contractuales relativas al pago de las rentas, existiendo una deuda desde octubre del año 2005 a la fecha de interposición de la demanda, 15 años de arriendo, más el incremento del 15%, equivale a \$2.173.500, más los costos de servicios básicos asociados al uso del inmueble.



En cuanto al derecho cita los artículos 1915 y 1977, y siguientes del Código Civil, Ley 18.101 y artículo 254 del Código de Procedimiento Civil,

En el primer otrosí, en subsidio, demanda el desahucio del contrato de arrendamiento, por cuanto manifiesta no desear perseverar en el contrato suscrito con el padre de las demandadas don Francisco Bernardino Bustos Bobadilla, ordenando la restitución de la propiedad.

Con fecha 12 de enero de 2021, consta haberse notificado personalmente la demanda a la demandada Silvia Fabiana Bustos Cuello, en Ex Escuelita El Volcán, hoy "Camping Picnic El Cine", ubicado en el Pueblo El Volcán, San José de Maipo, Ruta G25, kilómetro 64,5, comuna de San José de Maipo, practicándose por el ministro de fe la primera reconvencción de pago, la que no se verificó e informando bajo juramento que no tenía subarrendatarios.

Con fecha 14 de enero de 2021, consta haberse notificado personalmente la demanda a la demandada Ana Clara Bustos Cuello, en Ex Escuelita El Volcán, hoy "Camping Picnic El Cine", ubicado en el Pueblo El Volcán, San José de Maipo, Ruta G25, kilómetro 64,5, comuna de San José de Maipo, practicándose por el ministro de fe la primera reconvencción de pago, la que no se verificó e informando bajo juramento que no tenía subarrendatarios.

Con fecha 21 de enero de 2021, se llevó a efecto la audiencia de estilo, con la asistencia del apoderado de la parte demandante y los apoderados de la parte demandada, oportunidad en la que se ratificó la demanda, se realizó la segunda reconvencción de pago, la que no se verificó.

A continuación, mediante escrito de fecha 20 de enero de 2021, a lo principal, la parte demandada opone la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, conforme lo dispuesto en el artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, por falta de los requisitos legales en el modo de proponer la demanda, con costas.

Indica que la demanda no contiene todos los requisitos establecidos en el artículo 254 N°3 y N°4 del Código de Procedimiento Civil, ya que en la redacción de la demanda se cometió un error al referirse a las demandadas, indicando un



nombre idéntico al individualizarlas y errando en sus RUT, vulnerando la norma del artículo 254 N°3 del Código de Procedimiento Civil. No obstante haber sido subsanado dicho error por orden del tribunal, la demanda sigue presentando errores garrafales en relación a lo estipulado en el artículo 254 N°4 del Código de Procedimiento Civil.

Refiere que existe un relato de los hechos, ello no significa el cumplimiento de la norma en cuestión, tanto por lo inentendible de dicha narración como por los errores en su redacción, lo que provoca poca claridad en su exposición, como falta de coincidencia entre los hechos y el derecho que se alega, de manera que resulta imposible su entendimiento y dificultará la debida dictación de una sentencia en estos autos.

Señala, como ejemplo, el hecho de que en el libelo se confunde el fallecimiento del arrendador con el fallecimiento del arrendatario, lo que se torna trascendental a la hora de analizar la demanda, por cuando el actor demanda a sus hijas y herederas, entendiendo que si fallece el arrendador esta situación no tendría asidero jurídico por cuanto derechamente demandó al arrendatario. Asimismo, expresa que en cuanto a la enumeración de las disposiciones legales existe poca claridad y una errónea interpretación de las normas.

Añade que si en estos autos no consta el contrato de arrendamiento, es porque nunca ha existido tal contrato con las demandadas, ni con el padre de ellas, como lo expone el demandante en su demanda. Sostiene que para la existencia de un contrato de arrendamiento deben estar presentes los requisitos esenciales, que son el acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio.

Manifiesta que de los hechos y del derecho invocado por la parte demandante es posible afirmar que la demanda no contiene una exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya, porque la parte demandante ha entablado una acción que no cumple con los requisitos de la Ley 18.101, ya que, la errónea forma en la que se entabla la demanda, afecta a la comprensión del libelo, desarrollo y al ejercicio al derecho a defensa.



En la audiencia de estilo la parte demandante evacuó en forma verbal el traslado conferido respecto de la excepción dilatoria, solicitando su rechazo, ya que dicho error al que se hace referencia por las demandadas, también fue apreciado por el Tribunal y fue corregido en todas sus partes.

El tribunal tiene por evacuado el traslado en tiempo y forma y deja su resolución para definitiva.

En la misma audiencia, la parte demandada contestó la demanda mediante escrito de fecha 20 de enero de 2021, en su primer otrosí, solicitando el rechazo de la demanda en todas sus partes, con costas.

Manifiesta que la demandante ha señalado en el libelo que celebró contrato de arrendamiento con el padre de sus representadas, el día 12 de abril de 2005, por una renta mensual de \$10.500, menciona también que sus representadas han dejado de pagar las rentas desde el año 2005, no especificando el mes en que cesaron el supuesto pago de las rentas, limitándose solo a señalar que se adeuda la suma de \$2.173.500; resultando insólito que después de casi 16 años desde el supuesto incumplimiento de los pagos de la renta, recién tome la decisión de demandar, teniendo todo ese tiempo para haber demandado a la persona con la que afirma haber celebrado el supuesto contrato de arrendamiento.

Refiere que es menester señalar que sus representadas no han firmado, en ninguna instancia, ningún documento que tenga por motivo celebrar un "contrato de arrendamiento", ni de forma escrita ni de forma consensual, tampoco tuvieron conocimiento de que debían pagar la cantidad aludida por el demandante, ni mucho menos que tenía deudas por concepto de rentas impagas, pues no celebraron contrato alguno; sostiene que no reconocen la existencia de ningún contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y el padre de las demandadas, debiendo en consecuencia el actor, acreditar la existencia del contrato que está alegando y de todas y cada una de sus estipulaciones.

Refiere que lo único efectivo es que ambas demandadas actualmente viven en el inmueble de autos, por una parte Silvana, vive ininterrumpidamente desde sus 8 años de edad y Ana Clara, vive desde los 12 años de edad



ininterrumpidamente, hasta que por razones de índole laboral, optó por pernotar transitoriamente en casa de familiares en Santiago, pero su domicilio siempre ha sido el inmueble de autos.

Sostiene que sus representadas nunca han celebrado ningún acto o contrato con el demandante de autos, ni reconocen la existencia de ningún contrato anterior.

Refiere que según lo expuesto por la demandante, el supuesto dueño de las propiedades está realizando la firma de nuevos contratos de arrendamiento con todas las personas que viven en ese lugar, por temor, claramente manifestado por el actor, a que dichas personas regularicen su situación de poseedores regulares y se adjudiquen la propiedad de la cual el demandante señala ser dueño, sin acreditarlo; quedando demostrado que en los hechos no existen ni han existido contratos de arriendo vigentes.

Respecto a los hechos confesados por el abogado patrocinante de la demandante, el cual expresa y reconoce haber grabado conversaciones sin el consentimiento de sus representadas y sin habérselo advertido, indica que lo hace incurrir en una falta gravísima, atentando a las garantías establecidas en la Constitución Política de la República, manifestando que se reservarán las acciones civiles y penales que en derecho correspondan en caso de que dichas grabaciones ilegítimamente obtenidas generen perjuicios a sus dignidades y derechos.

Cita al efecto el artículo 1708 y 1709 del Código Civil.

Concluye señalando que si la demandante no acompaña documento alguno que acredite la veracidad de sus supuestos derechos conculcados, es porque las partes nunca han celebrado algún contrato, citando al efecto los artículos 19 y 20 de la Ley 18.101.

En el mismo acto, se tuvo por contestada la demanda en tiempo y forma, se llamó a las partes a conciliación sin que se alcanzara ésta, se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debía recaer, rindiéndose la que obra en autos.

Con fecha 28 de septiembre de 2021, se citó a las partes a oír sentencia.



C O N S I D E R A N D O:

EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DILATORIA.

PRIMERO: Que la parte demandada opuso la excepción dilatoria contemplada en el artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, consistente en la ineptitud del libelo por razón de falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda

SEGUNDO: Que habiéndose conferido el traslado respectivo, la parte demandante lo evacuó en los términos ya indicados previamente.

TERCERO: Que las excepciones dilatorias son aquellas que tienen por objeto corregir vicios de procedimiento sin afectar el fondo de la acción deducida, y en particular, para que proceda la excepción del artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, la demanda debe ser vaga, ininteligible, falta de precisión en lo que se pide, o bien faltar algunas de las menciones del artículo 254 o estar éstas mal expuestas.

CUARTO: Que, sin perjuicio de observarse ciertas imprecisiones por parte del actor en la redacción de la demanda, éstas han sido corregidas a solicitud del propio Tribunal conforme la facultad conferida en el artículo 256 del Código de Procedimiento Civil, siendo este, precisamente, el argumento por el cual opone la excepción la parte demandada, en consecuencia, y en lo demás, no se trata de defectos que tornen inteligible la demanda, máxime considerando la especial naturaleza de los juicios de arriendos en los que incluso es admisible la demanda en forma verbal, por lo que encontrándose subsanados los vicios que adolece la demanda de autos y por rectificada en dichos términos, aunado a que, la redacción del libelo, no impide su entendimiento, en cuanto está revestida de suficientes antecedentes para su correcta inteligencia, se rechazará la excepción como se dirá en los resolutive a fin de emitir pronunciamiento respecto del fondo.

EN CUANTO AL FONDO.

QUINTO: Que Compañía Industrial El Volcán S.A., a través de su apoderado, deduce demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de doña Ana



Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello y solicita se declare el término del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, y se condene al pago a las sumas indicadas en su demanda por los fundamentos de hecho y derecho descritos en lo expositivo de esta sentencia.

SEXTO: Que se tuvo por evacuado el trámite de contestación en tiempo y forma por las demandadas conforme los fundamentos de hecho descritos en lo expositivo de esta sentencia.

SÉPTIMO: 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, lo que se traduce en la carga procesal del actor de acreditar la existencia del contrato de arrendamiento invocado, así como sus estipulaciones y obligaciones, y en el caso de la parte demandada, demostrar la extinción de la misma.

OCTAVO: Que la parte demandante, a fin de acreditar su aserto, rindió prueba documental consistente en: **a)** Copia de conversaciones de Whatsapp; **b)** Contrato de arrendamiento de fecha 12 de abril de 2005; **c)** Certificado de defunción de fecha 18 de noviembre de 2020; **d)** Certificado de fecha 19 de octubre de 2020 emitido por Junta de Vecinos N°15, El Volcán; **e)** Informe de Seminario de grado de Licenciado de Historia "Vivir y soñar en un pueblo prestado".

Por su parte las demandadas, a fin de acreditar su defensa, rindieron prueba documental consistente en: **a)** Copia de declaración jurada emitida por la Iglesia Evangélica pentecostal de San José de Maipo, de fecha 23 de agosto de 2020; **b)** Copia de Acta de Junta de Vecinos de fecha 26 de marzo de 2017; **c)** Copia de declaración jurada de fecha 21 de agosto de 2020; **d)** Copia de declaración jurada emitida por el Jefe Provincial Vialidad Cordillera de fecha 23 de agosto de 2020.

NOVENO: Que, del análisis conforme a las reglas de la sana crítica, de los documentos acompañados por el actor, no es posible determinar la relación contractual propuesta por el mismo, toda vez que esta se funda en ser las demandas "continuadoras legales" en el contrato de arrendamiento, lo anterior, derivado solo del vínculo filial existente entre



éstas y el arrendatario, mas no acredita, como es necesario para situar a las demandadas en la calidad de contratantes, la forma en que se produjo aquella cesión del contrato de arrendamiento, en los términos referidos en el libelo, por cuanto, en principio, no consta la voluntad del contratante primitivo de ceder a un tercero (las demandadas) sus créditos y débitos derivados del contrato en cuestión conforme lo establece el artículo 1901 y siguientes del Código Civil. Por lo demás, el propio actor señala que las demandadas, luego del fallecimiento del padre de estas, quien fue el contratante, las demandadas "llegaron a ocupar el inmueble", ocupación que da cuenta de una figura fáctica que no se condice con la que emana de un contrato, sin que sea posible entender que dicho contrato de arriendo se transmite a las demandadas por su sola condiciones de hijas, lo que, por lo demás, tampoco se ha acreditado.

DÉCIMO: Que, a mayor abundamiento, tampoco es posible configurar los elementos de la esencia del contrato de arrendamiento, que conforme lo establece el artículo 1444 del Código Civil, son aquellos sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en otro contrato diferente, siendo estos, en el caso particular, las partes, precio y cosa arrendada. Primeramente, respecto a las partes del contrato, podemos entender que estas se refieren estrictamente a las personas naturales o jurídicas que concurren a una celebración, personalmente o debidamente representadas, vinculadas por las obligaciones emanadas del contrato, como también los son, las personas que pasan a ocupar la posición jurídica de las partes iniciales, lo que en el caso particular no se advierte, por cuanto no queda clara la determinación de las partes de esta supuesta relación contractual, ya sea por vía originaria o derivativa.

UNDÉCIMO: Que, a su vez, en relación a la renta en el contrato de arrendamiento, como se dijo, corresponde a un elemento de la esencia del contrato en cuestión, y por lo tanto, uno de los presupuestos que el actor ha de acreditar a fin de determinar la naturaleza de la relación contractual que vincula a las partes. En el caso particular, no ha sido posible conforme la prueba aportada determinar la existencia



del canon de arrendamiento, y por tanto, queda de manifiesto la falta de uno de los elementos esenciales del contrato, siendo en definitiva imposible de calificar la relación obligacional como un contrato de arrendamiento.

DUODÉCIMO: Que, conforme los argumentos antes expuestos, no ha logrado el actor definir la relación contractual cuyo incumplimiento alega, pues no es posible estructurar dicho contrato a partir de las probanzas aportadas, en tanto estas corresponden a instrumentos celebrados por terceros, o dan cuenta de hechos que no son suficientes para determinar los elementos necesarios para que esta acción prospere, como se ha explicado en las consideraciones previas.

Por lo demás, habiéndose indicado en la demanda que en razón del supuesto contrato de arriendo nunca se pagaron rentas de arrendamiento por más de 15 años, ello no puede pasar inadvertido ante este juez atendido que ello solo permite concluir, en un análisis conforme a las reglas de la sana crítica, que dicho contrato no habría nacido a la vida jurídica realmente, por cuanto no resulta plausible pensar en que durante todo el tiempo de vigencia del mismo hubo una suerte de condonación de pago de rentas que ahora pretender cobrar.

DÉCIMO TERCERO: Que, por lo anteriormente razonado, se rechazará tanto la acción principal como la subsidiaria de desahucio de contrato de arrendamiento, como se dirá en lo resolutivo.

DÉCIMO CUARTO: Que, no se condenará a las partes al pago de las costas del juicio, por haber tenido motivo plausible para litigar.

Y VISTO, además, lo dispuesto en los artículos 144,160, 170, 254, 303 y 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, 955, 962, 983, 1545, 1544, 1546, 1547, 1570, 1698 y 1915 y siguientes del Código Civil, Ley Nro. 18.101 y Ley Nro. 19.866, se declara:

I.- Que, **SE RECHAZA** la excepción dilatoria, conforme lo razonado en el considerando cuarto.

II.- Que, **SE RECHAZA** la demanda principal y subsidiaria deducida por don Rodrigo Comas Lobato en representación judicial de Compañía Industrial El Volcán S.A. representada



legalmente por don Antonio Sabugal Armijo, en contra de doña Ana Clara Bustos Cuello y doña Silvia Fabiana Bustos Cuello, conforme lo razonado en los considerandos noveno, décimo, undécimo y duodécimo.

III.- Que, cada parte pagará sus costas.

NOTIFÍQUESE-REGÍSTRESE-ARCHÍVESE, en su oportunidad

RESOLVIÓ DON CRISTIAN GARCÍA CHARLES, JUEZ TITULAR.

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

