

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Ovalle
CAUSA ROL : C-498-2020
CARATULADO : MUÑOZ/URQUIETA

Ovalle, diecisiete de Abril de dos mil veinticuatro
VISTOS:

Que, con fecha 12 de mayo de 2020, comparece don Juan Pablo Corral Gallardo, abogado, cédula de identidad 13.548.117-3, en representación convencional de doña KERIMA ANTONIA MUÑOZ VILLARROEL, cédula de identidad N° 6.524.151-k, jubilada, domiciliada en Cardenal Caro N°190, Ovalle, e interpone demanda de terminación de contrato por no pago de rentas y cobro de rentas insolutas en contra de doña DAFNE LUZ URQUIETA FLORES, cédula de identidad N° 9.643.478-2, con domicilio en calle La Feria n° 63, Ovalle, con el objeto que se ordene la restitución de la propiedad, en virtud de los argumentos de hecho y de derecho que expone.

Señala, que el 10 de abril de 2017 suscribió un contrato de arrendamiento con doña DAFNE LUZ URQUIETA FLORES, respecto del inmueble ubicado calle La Feria N° 63, Ovalle, Provincia de Limarí, Región de Coquimbo.

Agrega, que en dicho contrato de arrendamiento se pactó una renta mensual de \$250.000 pesos, la que debía ser pagada los días 10 de cada mes, reajustándose en un 5% cada 12 meses. Posteriormente, indica que en el mes de agosto de 2017 se le arrendó una bodega adjunta al inmueble arrendado, quedando la renta mensual pactada en la suma de \$330.000, mensuales, lo que incluye agua y luz eléctrica.

Refiere, que el contrato tiene una vigencia de un año renovable anualmente desde el 10 de abril de 2017, el cual se renovará tácitamente por periodos anuales de un año si ninguna de las partes le pone término, debiendo en dicho caso comunicarlo con 30 días de anticipación por medio de carta certificada.

Señala, que se estipuló en la cláusula decima que el incumplimiento de la parte arrendataria de cualquiera de las clausulas estipuladas dará derecho a la arrendadora a poner término inmediato al presente contrato.

Hace presente, que la demandada no ha cumplido con el contrato, ya que no ha pagado las rentas de arrendamiento desde el mes de abril de 2020 a la fecha, es decir, adeuda un total de 2 meses de arriendo, lo que suma un total de \$660.000, por lo que se trata de un incumplimiento grave, por lo que existe una razón más que suficiente para



Foja: 1

dar por terminado el referido contrato y condenarla a pagar a su representada la suma de \$660.000.-

Finalmente, solicita tener por interpuesta la presente demanda de terminación de Contrato de Arrendamiento por incumplimiento de contrato y no pago de rentas, en contra de doña DAFNE LUZ URQUIETA FLORES, respecto del inmueble individualizado, y, en definitiva se acoja la demanda en todas sus partes, declarando:

1) El término del contrato de arrendamiento por incumplimiento en el pago de rentas.

2) Que se condene al demandado al pago de \$660.000.- (seiscientos sesenta mil pesos), por concepto de las rentas atrasadas y las que se devenguen durante la prosecución del proceso, inclusive hasta la época de la restitución efectiva de la propiedad.

3) Que se condene al demandado al pago de los consumos de energía eléctrica y agua potable que se acredite, hasta la entrega material de la propiedad.

4) Que se condene a la demandada a hacer inmediata restitución del inmueble arrendado, dentro del plazo de tercero día de notificada la sentencia, bajo apercibimiento de proceder a su lanzamiento, con el auxilio de la fuerza pública, incluidos, sus familiares, dependientes y demás ocupantes.

5) Que se condene a la demandada expresamente en costas.

En primer otrosí de la demanda, y en subsidio de la petición principal, solicita ordenar la restitución material del inmueble arrendado, y en subsidio, desahucio de contrato de arrendamiento individualizado, acogerla a tramitación, y en definitiva ordenar se le restituya la propiedad arrendada, dentro del plazo legal o dentro del plazo que el tribunal, se sirva fijar de acuerdo al mérito de autos, procediendo al lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, en caso de oposición, todo ello con expresa condena en costas.

Que, con fecha 10 de febrero de 2021, rola acta de comparendo de estilo llevado a efecto con la comparecencia de la demandada y su abogado don José Ilabaca Sáez.

La parte demandante ratifica la demanda en todas sus partes, solicitando que sea acogida con expresa condenación en costas.

En dicha oportunidad, se practicó la segunda reconvenición de pago, la cual no se produce.

La parte demandada contesta la demanda, oponiéndose a la misma en todas sus partes, por los fundamentos que indica, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.



Foja: 1

Acto seguido se recibió la causa a prueba fijándose como hechos sustanciales pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1. Efectividad de existir un contrato de arrendamiento entre las partes. En su caso fecha de inicio, renta pactada, y demás estipulaciones del mismo.

2. Efectividad de adeudarse las rentas de arrendamiento demandadas. Monto de la deuda.

3. Efectividad de adeudarse los consumos básicos de luz y agua, que se demandan.

4. Efectividad, de que la parte demandante dio aviso de termino del contrato, modalidades de aquello, efectividad de encontrarse en vigencia el contrato y en su caso, duración del mismo.

Que, se rindieron las pruebas que constan en autos.

Que, con fecha 02 de enero de 2024, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, doña KERIMA ANTONIA MUÑOZ VILLARROEL, demandó a doña DAFNE LUZ URQUIETA FLORES, por los fundamentos de hecho y de derecho señalados en lo expositivo de esta sentencia, y formula las peticiones que se reprodujeron precedentemente.

SEGUNDO: Que, a su vez, la parte demandada contesta la demanda oponiéndose a ella en todas sus partes, atendido a que habría existido un pago total, toda vez que al contrato se le puso término con fecha 10 de abril de 2020, por decisión de la demandante, de acuerdo a la carta de aviso de término de contrato remitida por la arrendadora con fecha 29 de enero de 2020. Por último, solicita se rechace la demanda en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

TERCERO: Que conforme lo establece el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar la existencia o extinción de las obligaciones a quien alega ésta o aquélla, de modo que, en la especie, ha correspondido al actor acreditar la existencia del vínculo contractual que liga a las partes y sus consecuentes obligaciones, en tanto que a la demandada le ha cabido el peso de la prueba en orden a demostrar el cumplimiento de la misma y su consiguiente extinción.

CUARTO: Que, a fin de acreditar sus alegaciones, la demandante acompañó la siguiente prueba:

Documental: Legalmente acompañada y sin ser objetada por la contraria, consistente en:

1) Contrato de arriendo entre doña Kerima Muñoz Villarroel y doña Dafne Urquieta Flores de fecha 10 de abril de 2017.



Foja: 1

2) Notificación de aviso de término de contrato de fecha 29 de enero de 2020.

Testimonial:

Deponiendo por su parte, según se da cuenta el acta de la audiencia fijada con tal propósito, don Antonio Díaz Peñaloza, cédula de identidad N° 16.325.670-3, quien, legalmente examinado, y no tachado declaró:

Señala, que existe un contrato de arrendamiento de un local comercial ubicado en avenida la feria 63, celebrado con fecha 17 de abril de 2017 por un valor de \$250.000.-, de pago mensual, el cual tuvo un aumento en agosto del mismo año a \$330.000.-, lo cual sabe producto de conversaciones con su pareja.

Refiere, además, que el contrato tiene una duración anual con renovación automática en caso de no poner término el arrendador.

Al punto número 2, señala que es efectivo que se deben las deudas, indicando que en ese tiempo eran de \$660.000.- y de ahí a la fecha mensualmente por el valor del arriendo ya que no se ha hecho entrega del local.

Al punto número 3, refiere que es efectivo que se adeuda, agrega que existe orden de corte por la empresa respectiva.

Al punto número 4, indica que es efectivo, con fecha de enero de 2020 mediante carta certificada.

Confesional:

En folio 74 consta absolución de posiciones de doña Dafne Urquieta Flores, quién, previamente juramentada e interrogada al tenor del pliego de posiciones, expone:

Que es efectivo y le consta que doña Kerima Muñoz le dio en arrendamiento la propiedad del inmueble ubicado en calle La Feria N° 63, por contrato de arrendamiento de fecha 10 de abril de 2017.

Al punto número 2, indica que es efectivo y le consta que la renta de la propiedad ascendía inicialmente a \$250.000, renta que se reajustaría un 5% cada 12 meses.

Al punto número 3, refiere que no recuerda que la renta aumentó a \$330.000.- en agosto de 2017, a consecuencia de haber arrendado también una bodega continua, incluyendo además servicios básicos.

Al punto número 4, señala que es efectivo y le consta que el contrato es renovable por parcialidades de 1 año, a partir de la fecha del contrato, si ninguna de las partes le pone término, debiendo en tal caso dar un aviso con 30 días de anticipación como mínimo, mediante carta certificada.



Foja: 1

Al punto número 5, señala que no es efectivo que la cláusula décima estipula que el incumplimiento de la arrendataria da derecho al arrendador a poner término inmediato al contrato.

Al punto número 6, señala que no es efectivo que ha incumplido las obligaciones de su parte, dejando de pagar la renta por al menos dos meses desde abril de 2020.

Al punto número 8, señala que no es efectivo que deba pagar al menos la cifra de \$660.000.- por concepto de rentas impagas, más intereses, reajustes y costas, además de restituir el inmueble arrendado.

Al punto número 9, señala que no es efectivo que deba pagar todas las deudas que existan a la fecha de servicios básicos como agua potable y luz eléctrica del inmueble.

QUINTO: Que, la parte demandada acompañó la siguiente prueba:

Documental: Legalmente acompañada, y sin ser objetada por la contraria, consistente en:

1) Dos comprobantes de pago de fechas 10 de febrero de 2020, por un valor de \$320.000 y 9 de marzo de 2020 por un valor de \$320.000.

2) Nueve comprobantes de depósitos, efectuados los días; 9 de abril de 2020 por un valor de \$300.000; 11 de mayo de 2020 por un valor de \$301.520; 9 de junio de 2020 por un monto de \$301.520; 9 de julio de 2020 por un monto de \$301.250; 9 de septiembre de 2020 por un monto de 201.200; 13 de octubre de 2020 por un monto de \$201.640; 11 de noviembre de 2020 por un monto de \$303.240; 10 de diciembre de 2020 por un monto de \$305.500; 11 de enero de 2021 por un monto de \$300.520.

3) Carta de aviso de término de contrato de fecha 29 de enero de 2020.

4) Copia de contrato de arriendo de fecha 10 de abril de 2017.

5) Contrato de arriendo de fecha 21 de abril de 2020.

6) Copia de inscripción de herencia n°1354, en el Conservador de Bienes Raíces de Ovalle.

7) Certificado de defunción del causante Luis Waldo Díaz Salas.

SEXTO: Que, en cuanto a la existencia del contrato y sus estipulaciones, con el mérito del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, agregado en el folio 1, valorado conforme a las normas de la sana crítica, permite tener por acreditado este punto, esto es, que la demandada celebró con doña Dafne Luz Urquieta Rojas, un contrato de arrendamiento el día 10 de abril de 2017, respecto del inmueble ubicado en calle La Feria N°63, Comuna de Ovalle, Provincia de Limarí, Región de Coquimbo, de duración un año, el cual comenzó a regir a partir de 10 de abril del año 2017, renovable



Foja: 1

automáticamente por periodos de un año sucesivo. La renta pactada fue la suma de \$250.000.-, conforme la cláusula segunda del contrato.

SÉPTIMO: Que, no obstante lo ya señalado, se debe tener presente, y de acuerdo consta de los antecedentes de autos, que el dueño de la propiedad arrendada, falleció con fecha 22 de enero de 2020, lo que provocó que, en la especie, existan dos contratos de arrendamiento celebrados, el primero de ellos entre la demandante doña Kerima Muñoz Villarroel, actual cónyuge sobreviviente del causante, con la demandada Dafne Luz Urquieta Rojas, celebrado con fecha 10 de abril de 2017 y con una duración de 1 año a contar del 10 de abril de 2017, renovable automáticamente por periodos de un año sucesivo; y un segundo contrato suscrito entre doña Ximena Díaz Cortés, hija del causante, en representación de sus hermanos coherederos, y la demandada Dafne Luz Urquieta Rojas, suscrito con fecha 21 de abril de 2020, con una duración de dos años, ambos respecto del mismo inmueble, y celebrado por dos miembros de la comunidad hereditaria que es dueña del mismo.

En ese sentido, y según fue alegado por la demandada, es preciso determinar bajo qué facultades actuó la nueva arrendadora al celebrar el segundo contrato de arrendamiento, siendo ésta parte de la sucesión hereditaria dueña del inmueble.

Al efecto, se debe analizar lo que prescriben los artículos 2304 y 2305 del Código Civil, relativo a lo que se denomina por la doctrina los “cuasicontratos de comunidad”, y que consiste en el derecho que cada comunero tiene sobre la cosa común, que es el mismo que el de los socios en el haber social. Por lo que conforme a lo previsto en el artículo 2081 del cuerpo legal citado, los socios, en este caso los comuneros, si no se les ha otorgado la administración a uno o más de ellos, se entiende que han recibido de los demás el poder para administrar con la facultad de cuidar la cosa que forma el haber social, entendiendo que la celebración de un contrato de arrendamiento tiene como objeto la conservación del patrimonio de la comunidad, y el beneficio económico que la renta reporta al mismo.

En este sentido, la Excelentísima Corte Suprema ha determinado que *“la herencia materia de la controversia se encuentre en estado de indivisión no obsta a que los herederos de la misma sean dueños y poseedores de ella, toda vez que la naturaleza jurídica del dominio sobre la herencia es un derecho dual, por una parte de forma ideal sobre la totalidad de la herencia y respecto de todos y cada uno de los herederos, y por otra real, sobre la porción que corresponde a cada asignatario de la herencia y es por ello que cada uno de los herederos puede disponer de su cuota en la herencia, gravándola vendiéndola o inclusive reivindicándola”* (Corte Suprema. Causa rol C-7040-2015. Caratulado Chanes Luksic Alejandro con Gómez Serrano Eduardo de fecha 23 de noviembre del 2015).



Foja: 1

Así las cosas, en virtud de lo anteriormente expresado, no cabe más que concluir que la celebración del primer contrato de arrendamiento celebrado entre doña Kerima Muñoz Villarroel y doña Dafne Luz Urquieta Rojas, en relación al inmueble ubicado en calle La Feria N°63, Comuna de Ovalle, de fecha 10 de abril de 2017, fue revocado tácitamente por el contrato celebrado por doña Ximena Díaz Cortés y la demandada, con fecha 21 de abril de 2020, y con inicio de su vigencia desde el 10 de abril de 2020, por haber sido encargado el mismo negocio a distinta persona a nombre de la comunidad, como lo consigna el artículo 2164, y con los efectos propios del artículo 2173, ambos del Código Civil.

A mayor abundamiento, debe tenerse en consideración lo dispuesto en el artículo 1958 inciso primero del Código Civil, que señala: *“Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado”*.

En cuanto a las rentas demandadas, teniendo presente lo ya analizado, y los recibos de pago allegados a la causa por la parte demandada, no objetados por la demandante, en los que consta que doña Dafne Luz Urquieta Rojas ha seguido pagando la renta a la sucesión de don Luis Waldo Díaz Salas, por concepto de arriendo de la propiedad de marras, cuyo contrato se encontraba vigente, y de acuerdo a lo que estipulaba el mismo contrato al efecto, consta que estas rentas se encuentran solucionadas.

Por todo lo expuesto, se rechazará la demanda en todas sus partes, incluida la demanda subsidiaria, como se dirá en lo resolutive de este fallo.

OCTAVO: Que la restante prueba no analizada de manera expresa, no altera las conclusiones consignadas en los considerandos previos.

NOVENO: Que, estimándose que la parte actora tuvo motivo plausible para litigar, no será condenada en costas.

Y visto, además, lo prevenido en los artículos 1437, 1545, 1698, 1915, 1942 y 1977 del Código Civil; Ley N° 18.101; 144, 160, 170 y 680 del Código de Procedimiento Civil, **SE RESUELVE:**

I.- Que **SE RECHAZA** la demanda principal y subsidiaria de fojas 1, en todas sus partes, sin costas.

Anótese, regístrese y notifíquese por cédula.

Rol C-498-2020

Dictada por MARIA ALEJANDRA RÍOS TEILLIER, Jueza Titular del 1º Juzgado de Letras de Ovalle quien suscribe con firma electrónica avanzada.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: FPPRXMPSVZZ

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Ovalle, diecisiete de Abril de dos mil veinticuatro**

