

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1 º Juzgado Civil de Valdivia
CAUSA ROL : C-174-2022
CARATULADO : [REDACTED]COMPañIA DE LEASING
TATTERSALL S.A.

Valdivia, treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro.

VISTOS.

Al folio 1 : Que don MARCELO ANDRÉS VELÁSQUEZ SOTO, CI [REDACTED] Abogado, correo electrónico [REDACTED], domiciliado en calle [REDACTED] de la ciudad de Valdivia, en representación de don [REDACTED], CI [REDACTED], contratista, para estos efectos de su domicilio, interpone demanda ordinaria de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de SOCIEDAD COMPAÑÍA DE LEASING TATTERSALL S.A, RUT 96.565.580-8, persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Cristian Pérez Moore, CI [REDACTED] o quien lo suceda en el cargo, desconoce profesión u oficio, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida Américo Vespucio N° 1373, Parque Industrial ENEA, comuna de Pudahuel de la ciudad de Santiago. La demanda se funda en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho:

Con fecha 1 de septiembre de 2019 las partes celebraron un contrato de arrendamiento respecto un terreno de 1000 MT2, ubicado en Fundo [REDACTED], comuna de Mariquina, correspondiente al Lote 4-a, rol de avalúo 372-234 de la comuna de Mariquina, Región de Los Ríos (sitio eriazo). El demandante compareció en el referido contrato en calidad de arrendador y el demandado lo ha hecho en calidad de arrendatario. Pese a que la vigencia del contrato data de la fecha indicada, el arrendador suscribió notarialmente el contrato -a modo de formalidad por vía de prueba- el día 13 de septiembre de 2019 y el arrendatario el día 26 de septiembre de 2019.



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

Código: PUXDXPXYXC

El plazo de vigencia del contrato es de cinco años desde la fecha de celebración del instrumento, es decir, desde el día 01 de septiembre de 2019 y hasta el día 01 de septiembre de 2024, renovable en los términos que el contrato indica. La renta mensual de arrendamiento se fijó en la suma de \$850.000 más IVA (\$1.011.500 bruto), reajutable anualmente según la variación del IPC. Adicionalmente el arrendatario debía pagar puntualmente los consumos de servicios básicos electricidad, agua potable, extracción de basura y gastos comunes que genere la propiedad entregada en arrendamiento.

Con fecha 20 de mayo de 2021 la arrendataria ha comunicado al arrendador su intención unilateral de poner término al contrato en curso, citando al efecto a su representado a suscribir un contrato de resciliación, el que ha enviado por correo electrónico. En efecto se dirigió esta comunicación desde el correo electrónico [REDACTED] hasta la casilla electrónica de su representado: [REDACTED], con copia a los siguientes correos electrónicos: [REDACTED]; [REDACTED]. Paralelamente se ha requerido insistentemente a su representado la suscripción de la resciliación antes anotada, a través de hostigantes llamados telefónicos. Adicionalmente, insistiendo en imponer en los hechos una realidad no prevista en el contrato, la demandada ha abandonado la propiedad arrendada y ha dejado de pagar las rentas mensuales desde el mes de junio de 2021 (renta de junio no fue pagada), más todos los reajustes correspondientes a la vigencia del contrato, los que deberán calcularse en la forma indicada en la cláusula 3º en relación con la cláusula 4º del contrato.

Todo lo anterior constituye inequívocamente una situación de incumplimiento directo del contrato en curso, el que actualmente sigue vigente. La cláusula 2º del contrato suscrito por las partes prevé la forma en que deberá operarse en caso de que el arrendatario quisiera poner término anticipado al contrato, esto es antes del 01 de



septiembre de 2024. El tercer párrafo de dicha cláusula señala literalmente lo siguiente: “En caso de que el ARRENDATARIO quisiera poner término al arriendo antes del plazo convenido, restituyendo al efecto la propiedad, deberá cancelar la renta del período faltante para la terminación del contrato de arrendamiento”. Toda la actividad desplegada por el demandado apunta directamente a que debe aplicarse la estipulación señalada.

El total que se demanda es el monto que resulta de calcular las rentas debidamente reajustadas comprendidas desde junio de 2021 hasta la que hubiere correspondido pagar por la mensualidad que se devengaría en agosto de 2024, dado que el contrato rige hasta el 01 de septiembre de 2024 (6 rentas comprendidas de julio a diciembre de 2021; 12 rentas el año 2022; 12 rentas el año 2023, 8 rentas el año 2024 desde enero hasta agosto del mismo año, totalizando 38 rentas). Este monto asciende a la suma de \$38.437.000 más los reajustes por concepto de IPC de todo el período. A esto debe agregarse un recargo del 1% sobre el total adeudado, por cada día de retardo en el pago, lo que seguirá aumentando hasta que el demandado no haga íntegro pago de lo adeudado. Además, debe agregarse un recargo del 10% respecto de todo el monto calculado en la forma precedentemente descrita, según se expresa en el contrato, cuando señala: “Si como consecuencia del retardo se le encarga a un abogado la cobranza judicial, el arrendatario deberá pagar, además, el honorario de esta cobranza, ascendente al 10% de la suma adeudada, acogiéndose a lo establecido en las cláusulas 4º y 5º de este contrato de arrendamiento.”

Cita la normativa legal y pide en virtud de lo expuesto y de lo dispuesto en los artículos 1545 y ss., 1916 y ss., del Código Civil y demás normas pertinentes y aplicables, así como lo dispuesto en los artículos 253 y ss., del Código de Procedimiento Civil, tener por interpuesta demanda de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar que:



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

Código: PUXDXPXYXC

i) Existe un contrato de arrendamiento entre las partes, el que ha sido incumplido por la arrendataria; ii) Que ha operado lo dispuesto en las cláusulas 2º en relación a las cláusulas 3º, 4º, 8º y 11º del contrato, por lo que procede decretar la resolución del mismo, con indemnización de perjuicios, la que se calculará con las normas que el mismo contrato establece; iii) Que además de resolverse el contrato, la demandada deberá pagar a su representado la suma de \$38.437.000 (treinta y ocho millones cuatrocientos treinta y siete mil pesos) más los reajustes por concepto de IPC de todo el período, aumentado dichos montos en un 1% diario hasta el momento del pago efectivo de las sumas adeudadas y adicionalmente deberá pagarse a su representado un 10% calculado sobre el monto total que resultare, por aplicación de lo dispuesto en la cláusula 3º del contrato iv) Que se condena a la demandada a pagar las costas que genere la tramitación de este procedimiento.

A folio 44 se tuvo por contestada la demanda en rebeldía.

A folio 52 se tuvo por evacuada la réplica en rebeldía.

A folio 54 se tuvo por evacuada la dúplica.

A folio 60 consta audiencia de conciliación realizada en rebeldía de la demandada.

A folio 63 se recibió la causa a prueba fijándose los hechos substanciales pertinentes y controvertidos,

A folio 131, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO.

Primero: que el tribunal en primer lugar debe determinar la existencia o no de un contrato de arrendamiento entre las partes, ya que al haberse contestado la demanda en forma extemporánea y en consecuencia tenerla por evacuada en rebeldía, produce el efecto que la carga de la prueba de la relación contractual corresponder al demandante.

Segundo: Que el demandante acompañó documento en que consta contrato de arrendamiento entre las partes firmado ante notario público, en que dimana el objeto esto es el inmueble, el pago de un



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

Código: PUXDXPXYXC

canon mensual, su duración y la sanción por incumplimiento el cual tiene el carácter de plena prueba al no ser objetado su contenido ni materialidad.

Tercero: Que, en base a lo anterior es deber del demandado acreditar el cumplimiento del contrato, quien no lo ha hecho en autos, al contrario, en su dúplica realizó alegaciones de fondo reiterando el incumplimiento del artículo 1977 del Código Civil de no practicarse dos reconvencciones de pago en los términos señalados en dicha norma, además de alegar la excepción de contrato no cumplido y la resciliación.

Cuarto: Que, en consecuencia, al no existir discusión en autos sobre la relación contractual que media entre las partes y que el demandado no alegó en ninguna etapa el pago de lo adeudado u otro modo de extinguir las obligaciones; en cambio el demandante acompañó documental a folio 71, en que consta intención unilateral del demandado de rescindir el contrato y el abandono del inmueble, sin que se encuentre probado por otras probanzas.

Quinto: Que no hay antecedente alguno del que conste la intención del arrendador de poner término al contrato, debiendo el demandado haber probado tal hecho, ya que solo se cuenta con su manifestación de voluntad, sin que en forma expresa, ni tacita el actor manifestara su aquiescencia; respecto a la excepción de contrato no cumplido, tampoco se encuentra acreditada, debido a que del análisis de las características del inmueble para el objetivo por el cual se arrendó, este debió efectuarse previo a su celebración, más aun tratándose de una persona jurídica que tenía por objeto destinarlo a labores de índole económica, sin que de la lectura del contrato dimanase alguna condición que debía cumplirse por el arrendador para su adecuado uso, e incluso si se hubiese probado, fue el arrendatario quien debió demandar el término del contrato de arrendamiento en sede judicial y no hacer abandono unilateral del inmueble.

Sexto: Que respecto a las reconvencciones de pago al tenor del artículo 1977 del Código Civil, estas no proceden, ya que quien



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

Código: PUXDXPXYXC

abandonó el inmueble fue el demandado sin pagar el saldo que restante del contrato, el que se fijó a título indemnizatorio, y no como rentas no pagadas, debido a que se acordó en que en caso que el arrendatario no siguiera utilizando el inmueble y lo abandonara debía pagar el total restante, clausula fijada en base a la autonomía de voluntad, por lo que procede su cumplimiento por parte del demandado.

Séptimo: Que, respecto a los reajustes e intereses solicitados por el actor, el tribunal hará lugar a ellos, al encontrarse determinados en el contrato acompañado.

Octavo: Que la demás prueba, en nada altera las conclusiones a las que se arribó en forma precedente, sin pronunciarse el tribunal respecto de la tacha deducida por el actor en contra de un testigo del demandado, ya que este último retiró sus testigos.

Y vistos lo dispuesto en los artículos 1545, 1698, 1977 y demás del Código Civil; artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara

Que **SE HACE LUGAR**, a la demanda deducida por don [REDACTED], de resolución de contrato con indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía en contra de SOCIEDAD COMPAÑÍA DE LEASING TATTERSALL S.A, por lo que se declara resuelto contrato de arrendamiento suscrito el día 13 de septiembre de 2019 y el arrendatario el día 26 de septiembre de 2019, respecto del inmueble de autos , debiendo pagar la demandada la suma de \$38.437.000 (treinta y ocho millones cuatrocientos treinta y siete mil pesos) más los reajustes por concepto de IPC de todo el período, aumentado dichos montos en un 1% diario hasta el momento del pago efectivo de las sumas adeudadas y adicionalmente deberá pagar un 10% calculado sobre el monto total que resultare, por aplicación de lo dispuesto en la cláusula 3º del contrato. Lo anterior con costas por haber sido absolutamente vencido.

Notifíquese personalmente o por cédula



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

Código: PUXDXPXYXC

Rol C-174-2022.-

Dictó David Silva Estrada, Juez Suplente. Autoriza, doña Cecilia Matamala Kroell, Secretaria Subrogante.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil, se incluyó en el Estado Diario la sentencia precedente. Valdivia, a treinta y uno de julio del año dos mil veinticuatro.



David Manuel Silva Estrada
Juez
PJUD
Treinta y uno de julio de dos mil veinticuatro
09:39 UTC-4



