«RIT»

Foja: 1

FOJA: 21 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 12º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-2111-2024
CARATULADO : PRIMUS CAPITAL LEASING SPA/JG PUERTO VELERO S.A.

Santiago, veintiuno de Agosto de dos mil veinticuatro

**VISTOS:**

Que en el folio 1 comparecen los abogados Patricio Raúl Cárdenas Briones, Juan Sebastián Preusser Navarrete y Rene Rodrigo Cea Guerrero, en representación convencional, como mandatarios judiciales, de **PRIMUS CAPITAL LEASING SPA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don [redacted], empresario, y don [redacted], ingeniero comercial, todos domiciliados para estos efectos en Avenida [redacted], comuna de Las Condes, quien interpone demanda en juicio sumario especial de arrendamiento, en contra de **JG PUERTO VELERO S.A.**, sociedad del giro inmobiliario, representada por don [redacted], y en contra de este último, en su carácter de fiador y codeudor solidario de las obligaciones contraídas por la sociedad demandada, todos domiciliados en calle Badajoz N°130, departamento N°1402, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, en virtud de los antecedentes de hecho y de derecho que seguidamente expone.

Fundando su demanda señala que mediante escritura pública de fecha 18 de mayo de 2021, modificada por escrituras de fechas 27 de enero de 2023 y 26 de julio de 2023, todas otorgadas en la Notaría de Santiago de don Álvaro David González Salinas, la sociedad demandante celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra con la demandada respecto del Lote Trece A Dos, resultante de la subdivisión del Lote Trece A, que resultó de la fusión de los Lotes números seis y trece, ambos resultantes de la subdivisión del Lote E, denominado sector Playa de Socos, y éste, a su vez, resultante de la subdivisión del Lote A, ubicado en El Tangue, Tongoy, comuna de Coquimbo, cuyo título de dominio rola inscrito a nombre de la demandante en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Coquimbo a fojas 8.736 número 4.051 del año 2021.

En cuanto a las estipulaciones del contrato, indica que su texto original fue objeto de sucesivas modificaciones, particularmente en lo relativo al plazo y monto de las rentas mensuales, acordando finalmente las partes que el contrato

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

Código: SYDLXPDCERM

expiraría el día 20 de octubre de 2023 y que en la misma fecha se debía pagar una renta de 25.832,76 Unidades de Fomento, de forma tal que el contrato de arrendamiento terminó por la expiración del tiempo estipulado, de conformidad a lo previsto en el artículo 1950 N°2 del Código Civil.

Precisa que según consta en la cláusula décimo primera del contrato de marras, al término del mismo la parte arrendataria tenía la opción de restituir el bien arrendado, o celebrar un nuevo contrato o comprar el bien arrendado, derecho de opción que se encontraba supeditado al íntegro y oportuno cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, condición que no se cumplió atendido a que no se hizo pago de la renta que se devengaba el día 20 de octubre del 2023, adeudándose por este concepto, a la fecha de presentación de la demanda, la suma de 25.832,76 Unidades de Fomento, equivalentes en pesos a la suma de $947.995.643, razón por la cual correspondía que el demandado hiciera entrega del inmueble dentro de los cinco días hábiles siguientes al vencimiento del contrato.

Refiere que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo cuarta del contrato, el retardo en el pago de las rentas daría derecho al demandante a cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular sobre el total de la obligación insoluta, lo que debe ser concordado además con lo dispuesto en la cláusula décimo primera, cláusula que dispone que en caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria debe pagar al arrendador, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, avaluados anticipadamente por las partes, una suma equivalente a un 8% de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso.

Explicita que los incumplimientos contractuales de la demandada se reducen al no pago de las rentas pactadas, así como a la no restitución del inmueble dentro del plazo fijado en el contrato de arrendamiento.

Finalmente, hace presente que en la cláusula décimo sexta del contrato de marras, el codemandado, don [redacted], se constituyó en fiador y codeudor solidario e indivisible de todas las obligaciones que con ocasión del referido contrato asumió la demandada principal.

Funda jurídicamente su pretensión en lo establecido en los artículos 1947, 1954, 1551 N°1, todos del Código Civil, los que reproduce en lo pertinente, normativa conforme a la cual concluye que del contrato referido en la presentación emanan obligaciones para las partes, y en especial, tratándose de la demandada, la de pagar oportunamente las rentas y los intereses devengados, de restituir el inmueble y de pagar la multa fijada por el retardo en la restitución, las que se encuentran incumplidas.

En definitiva, en mérito de lo expuesto y de las normas legales invocadas, solicita tener por interpuesta demanda en juicio especial de arrendamiento en contra de JG PUERTO VELERO S.A, representada por don [redacted], y en

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

Código: SYDLXPDCERM

contra de don [redacted], en su calidad de fiador y codeudor solidario, acogerla a tramitación y, en definitiva: a) Ordenar la restitución del inmueble arrendado dentro de tercero día, a contar de la notificación de la sentencia, o dentro del plazo que este Tribunal determine; b) Condenar a los demandados, solidariamente, al pago de la suma de 25.832,76 Unidades de Fomento, equivalentes en pesos a la fecha de presentación de la demanda a la suma de $947.995.643, más el reajuste y los intereses moratorios a la tasa máxima que la Ley permite estipular desde la fecha del incumplimiento y hasta la de su pago efectivo; c) Condenar a los demandados al pago, por concepto de cláusula penal, de la suma equivalente al 8% de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso; y d) Condenar a los demandados al pago de los servicios comunes que sean de su cargo hasta la restitución del inmueble. Todo lo anterior con costas.

Que al folio 7, y con fecha 19 de abril del 2024, consta que se practicó la notificación de la demanda a don [redacted], en representación de JG Puerto Velero S.A., y en su carácter de fiador y codeudor solidario, en la forma dispuesta en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Que en el folio 20 se llevó a cabo la audiencia de estilo con la comparecencia de la parte demandante y de la demandada principal. En dicha audiencia la actora ratificó la demanda en todas sus partes, con costas. Asimismo, la parte demandada contestó la demanda mediante minuta escrita que rola al folio 19, compareciendo doña VIVIANA ANDREA VILLENA SALDIAS, abogada, en representación de la demandada JG PUERTO VELERO S.A., quien solicitó el íntegro rechazo de la demanda, por su improcedencia jurídica. Hace presente que no es efectivo que su parte adeude, por concepto de rentas vencidas, la suma expresada en la demanda (en razón de 947,995 Unidades de Fomento mensuales) toda vez que su representada pagó todas las rentas de arrendamiento hasta el mes de mayo del año 2023, adeudando solo las rentas de junio a octubre, todas del 2023, lo que en razón de 947 Unidades de Fomento mensuales, suman el equivalente de 4.739,975 Unidades de Fomento, lo que dista mucho de la cantidad demandada, lo mismo que los intereses y reajustes, los que no proceden, porque la deuda se encuentra pactada en Unidades de Fomento. En cuanto a la restitución de la propiedad, señala que el inmueble siempre se ha encontrado a disposición del demandante, a lo menos desde el mes de octubre del 2023, y que lo único que se estaba tratando de negociar era el pago de las rentas adeudadas correspondientes a los meses de junio a octubre de 2023, exigiendo la actora, a fin de proceder a un acuerdo, al pago de altos intereses, lo que era más que un abuso. De esta manera, no corresponde que el demandante quiera enriquecerse cobrando el 8% del último valor de la renta por un supuesto retardo inexistente.

En cuanto al demandado fiador y codeudor solidario, no habiendo comparecido en el procedimiento, se tuvo por contestada la demanda, en su rebeldía.

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

Código: SYDLXPDCERM

Acto seguido, el Tribunal hace el llamado a conciliación, la que no se produce. Asimismo, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que en el folio 21 la parte demandante hizo uso de la citación conferida en audiencia de fecha 02 de mayo de 2024, objetando el comprobante de transferencia efectuado el día 10 de noviembre de 2022, solo en cuanto es preciso establecer que el detalle de pagos señalado en el escrito con el que se acompaña no coincide con la documentación respectiva, toda vez que la demandada indica haber pagado la suma de $31.316.070 el día 10 de noviembre de 2022, no obstante, conforme al mérito del comprobante acompañado, sólo hizo pago de $16.316.070.-

Que en el folio 23 se citó a las partes a oír sentencia.

**CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:**

**I.- En cuanto a la objeción de documental de folio 21.**

**PRIMERO:** Que, en el folio 21 de autos la parte demandante hizo uso de la citación conferida en audiencia de estilo de fecha 02 de mayo del presente, objetando el comprobante de transferencia electrónica de fecha 10 de noviembre de 2022, toda vez que el detalle de pago señalado en el escrito con que se acompañó dicho documento, no coincide con la documentación respectiva.

**SEGUNDO:** Que, al efecto, y teniendo únicamente presente que no se ha alegado causal legal de objeción respecto del documento señalado, atendida su naturaleza, y versando dicha objeción más bien sobre el mérito probatorio de dicho instrumento, labor que es privativa del Tribunal y que se determina en fase de sentencia definitiva, se rechaza la objeción, en todas sus partes, sin perjuicio de la virtud probatoria que, en definitiva, se le asigne.

**II.- En cuanto al fondo de la acción:**

**TERCERO:** Que, en esta sede civil han comparecido los abogados Patricio Raúl Cárdenas Briones, Juan Sebastián Preusser Navarrete y Rene Rodrigo Cea Guerrero, en representación convencional, como mandatarios judiciales, de PRIMUS CAPITAL LEASING SpA, quienes dedujeron demanda en juicio especial de arrendamiento en contra de JG PUERTO VELERO S.A., representada por don [redacted], y en contra de don [redacted], en su carácter de fiador y codeudor solidario, todos ya individualizados en autos, solicitando, en definitiva, la restitución del inmueble materia de los contratos de marras, así como el pago de la suma de 25.832,76 Unidades de Fomento, por concepto de rentas insolutas, más reajustes e intereses, más el pago de la cláusula penal pactada contractualmente por el hecho del retardo en la restitución, con costas, conforme a los argumentos de hecho y derecho que se detallan en lo expositivo de la presente sentencia y que se tendrán por reproducidos en este considerando por razones de economía procesal.

**CUARTO:** Que, legalmente emplazadas las demandadas, solo compareció en estrados la demandada principal, JG PUERTO

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

Código: SYDLXPDCERM

VELERO S.A., quien contestó la demanda incoada mediante minuta escrita, solicitando su íntegro rechazo, fundada, en definitiva, en la circunstancia de que los hechos narrados en la demanda no son efectivos, toda vez que el inmueble materia de autos siempre se ha encontrado a disposición de la actora y que, por otra parte, las sumas debidas por concepto de rentas son inferiores a las demandadas en autos, reconociendo adeudar únicamente las rentas devengadas en los meses de junio a octubre del año 2023, en razón de una renta mensual ascendente en razón de 947,995 Unidades de Fomento mensuales.

En cuanto al demandado solidario, consta que este no se apersonó en el juicio, teniéndose por contestada la demanda en rebeldía, entendiéndose por tanto que controvierte tanto los hechos como el derecho en que la contraria funda su acción.

**QUINTO:** Que de lo establecido en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal, o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

**SEXTO:** Que, así las cosas, conforme a la norma sustantiva procesal establecida en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al actor probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el demandado en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de la parte demandada, a su vez, probar el cumplimiento de las mismas o alguna eximente de ellas.

**SEPTIMO:** Que, a fin de acreditar sus asertos, la parte demandante rindió exclusivamente prueba documental, no objetada de contrario, consistente en las siguientes escrituras públicas:

En el folio 1:

a. Contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 18 de mayo del 2021, celebrado entre Primus Capital Leasing SpA, en calidad de arrendador, y la sociedad JG Puerto Velero S.A., debidamente representada por don [redacted], en calidad de arrendatario.

b. Modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 27 de enero de 2023, celebrado entre Primus Capital Leasing SpA, en calidad de arrendador y la sociedad JG Puerto Velero S.A., debidamente representada por don [redacted], en calidad de arrendataria.

c. Modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, de fecha 26 de julio del 2023, celebrado entre Primus Capital Leasing SpA, en calidad de arrendador y la sociedad JG Puerto Velero S.A., debidamente representada por don [redacted], en calidad de arrendataria.

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

Código: SYDLXPDCERM

**OCTAVO:** Que, corresponde valorar las probanzas rendidas por la actora. En este sentido, no se registran alegaciones respecto de las virtudes formales de los documentos presentados, los que revisten la naturaleza de públicos. En consecuencia, se les reconoce pleno valor probatorio, según su naturaleza y, en consecuencia, producen plena prueba en relación a la existencia y estipulaciones del contrato de arrendamiento original suscrito por las partes, así como de sus dos modificaciones.

**NOVENO:** Que, dicho lo anterior, la prueba documental rendida, analizada conforme a las normas de la sana crítica, resulta ser suficiente para acreditar la existencia de los tres contratos de arrendamiento con opción de compra celebrados por las partes (el original más sus modificaciones), así como sus estipulaciones que, en lo que atañe al procedimiento de marras, se reducen básicamente a cuatro elementos fundamentales: a) Primeramente, el hecho de que el contrato de arrendamiento recayó sobre el inmueble indicado por la actora en su demanda; b) En segundo lugar, y conforme consta en la modificación de fecha 26 de julio del 2023, que la parte arrendataria se ha visto imposibilitada de hacer pago de las rentas desde junio del año 2023 (en razón de 999,04 Unidades de Fomento mensuales, según lo pactado por las partes en la modificación contractual de fecha 27 de enero del 2023), razón por la cual se aplazó el pago de las rentas señaladas hasta el mes de octubre del 2023, con el objeto de pagar una única renta de arrendamiento ascendente a la suma de 25.832,76 Unidades de Fomento, pagadera el día 20 de octubre del 2023 mediante deposito o transferencia bancaria a favor de Primus Capital en la cuenta corriente N°800-08455-01, del Banco de Chile; c) En tercer lugar, que las partes modificaron la duración del contrato de arrendamiento, el que terminaría el día 20 de octubre del 2023; d) En cuarto lugar, que con fecha 18 de mayo del 2021 la parte arrendadora entregó en arriendo a la demandada el inmueble objeto del contrato.

**DECIMO:** Que, acreditada la existencia de los contratos materia de la litis, también lo está la obligación del arrendatario de pagar las rentas de arrendamiento correspondientes, así como la restitución dentro de plazo del inmueble entregado en arrendamiento. Para estos efectos, la parte demandada principal rindió la siguiente prueba instrumental:

<u>En el folio 16:</u>

a. Copia de cadena de 23 correos electrónicos enviado entre [redacted], de Primus Capital, a [redacted] y [redacted] de JG Puerto Velero S.A, de fechas 26 de julio de 2023 al 01 de diciembre de 2023.

b. Copia de 20 comprobantes de transferencia electrónicas desde la cuenta corriente N°9180400 del Banco de Chile de propiedad de la sociedad JG PUERTO VELERO S.A. a la cuenta N°8000845501 de la sociedad PRIMUS CAPITAL LEASING SpA, por un total de $575.140.514.

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

Código: SYDLXPDCERM

Que, por su parte, el demandado solidario no aparejó medios de prueba.

**DECIMO PRIMERO:** Que, dicho lo anterior, la prueba documental rendida, analizada conforme a las normas de la sana crítica, permiten dar por acreditado, en cuanto al cumplimiento contractual de la parte demandada en relación al pago de las rentas de arrendamiento que, en efecto, su parte ha realizado una serie de desembolsos por dicho concepto, con algunas intermitencias, desde el año 2021 en adelante. En particular, debe observarse que, desde la modificación contractual de fecha 27 de enero del 2023, en la cual se estipuló una renta mensual de 999,04 Unidades de Fomento, según aparece de la cláusula segunda, titulada "Modificación rentas de arrendamiento", la parte demandada no efectuó ningún pago sino hasta el mes de mayo del 2023, por la suma de $73.875.179. Sin perjuicio de lo anterior, ha sido la propia demandada quien ha reconocido expresamente la falta de pago de la renta de los meses de junio a octubre del 2023, lo que es refrendado también por el reconocimiento de las partes en la última modificación del contrato, razón por la cual se tendrá como un hecho de la causa la circunstancia de adeudarse las señaladas rentas de arrendamiento.

**DECIMO SEGUNDO:** Que, asentado lo anterior, y sin perjuicio de los razonamientos precedentes, debe tenerse presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 8° numeral 7) de la Ley N°18.101, la prueba en un procedimiento como el de marras será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, la que debe ser entendida como un sistema de ponderación de la prueba judicial de naturaleza libre, que se caracteriza por una cierta exigencia de racionalidad, garantizada por la sujeción de la operación de valoración de los principios de la lógica, a las máximas de la experiencia y a los conocimientos científicos afianzados.

Que, en ese sentido, en entender de esta sentenciadora la parte demandante no ha dado suficiente razón, en ninguna de sus actuaciones procesales, de la evidente discrepancia que se advierte en cuanto al monto de las rentas de arrendamiento pactadas en la escritura pública de fecha 27 de enero del 2023 (999,04 Unidades de Fomento), en relación a la suma única pactada por las partes en la última modificación de contrato, de fecha 26 de julio del 2023, en el que se deja expresa constancia, por una parte, que la arrendataria ha presentado dificultades en el pago de las rentas de arrendamiento a partir de la del mes de junio del año 2023 en adelante, y por la otra, que el contrato tendría vigencia únicamente hasta el mes de octubre de 2023, pactándose en consecuencia el pago de una suma única ascendente a 25.832,76 Unidades de Fomento el día 20 de octubre del 2023. Así las cosas, llama la atención a esta sentenciadora la falta de coherencia entre el monto de las rentas pactadas originalmente, en relación a la suma única acordada por concepto de rentas de arrendamiento impagas a partir del mes de junio del 2023 y hasta el mes de octubre del mismo año, pues basta una mera operación aritmética para reparar que, en efecto, a pesar de que se deben las rentas indicadas en el libelo, no se deben en el monto señalado en la demanda, sino

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

Código: SYDLXPDCERM

que, muy por el contrario, en el indicado por la demandada en su escrito de contestación. En efecto, la multiplicación de la suma de 999,04 Unidades de Fomento, por los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre de 2023 (es decir, por cinco), arroja la suma que no coincide con el pago único de aproximadamente 25.000 Unidades de Fomento pactado en el último contrato.

Esta discrepancia sugiere que podrían existir otros factores no especificados en los documentos acompañados en juicio que pudiesen justificar dicha diferencia, lo que no se advierte ni ha acreditado, situación que claramente es una contradicción lógica que no presenta una justificación razonable y documentada, máxime si se considera que según lo estipulado en la cláusula décimo primera del contrato primigenio, este terminaría irrevocablemente al término del plazo (20 de octubre del 2023) y las opciones de restitución del bien arrendado, de celebración de un nuevo contrato o de comprar el bien arrendado, se encontraban supeditadas efectivamente a la condición que la arrendataria pagase oportunamente el precio de la compraventa y concurriese al otorgamiento del instrumento respectivo. En caso contrario, se entendería que ha optado por la alternativa de devolución de lo arrendado. Debe hacerse presente, que el tenor de la señalada cláusula no ha sido modificado posteriormente, razón por la cual debe entenderse que el contrato finalizó por su vencimiento natural y que no existen saldos pendientes de pagar, por concepto de la opción de compra, que permitan entender el alto monto fijado como suma única y total en el último contrato.

**DECIMO TERCERO:** Como corolario de todo lo anteriormente razonado, debe dejarse asentado, en definitiva, que son hechos de la causa, los siguientes:

a. La existencia de un contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes, y sus respectivas modificaciones;

b. Que dicho contrato recaía sobre el inmueble consistente en el Lote Trece A Dos, ubicado en El Tangue, comuna de Coquimbo;

c. Que el monto pactado por las rentas de arrendamiento ascendía a la suma de 999,04 Unidades de Fomento, pagaderas por la arrendataria por mensualidades vencidas, todos los días 10 de cada mes de vigencia, a partir del día 10 de abril del año 2023;

d. Que con posterioridad se pactó que dicho contrato tendría vigencia hasta el día 20 de octubre del 2023.

e. Que en el acto de suscripción del primer contrato se hizo entrega del bien arrendado, a entera satisfacción de la arrendataria, no constando el hecho contrario, esto es, el hecho de haberse procedido a su devolución.

f. Que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que en virtud del contrato correspondían a la arrendataria, especialmente la falta de pago oportuno de una cualquiera de las rentas de arrendamiento pactadas,

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

Código: SYDLXPDCERM

daría derecho a la actora para ejercer, a su opción, uno de cualquiera de los siguientes derechos: A) A dar por terminado ipso facto el contrato, y por tanto, a exigir la inmediata restitución del inmueble arrendado, el pago de la totalidad de las rentas de arrendamiento vencidas, más el pago de la cláusula penal; B) A exigir el pago de todas las rentas de arrendamiento vencidas y el de todas las rentas de arrendamiento sucesivas hasta el término del arrendamiento.

g. Que cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada, daría derecho al arrendador para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la Ley permite estipular, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo.

h. Que don [redacted] se constituyó como fiador y codeudor solidario e indivisible de todas y cada una de las obligaciones asumidas por la demandada, de acuerdo con las estipulaciones contenidas tanto en el contrato original, como en los contratos modificados.

i. Que la parte arrendataria ha dejado de pagar las rentas convenidas a partir de aquella devengada en el mes de junio del 2023 y hasta el mes de octubre del mismo año.

**DECIMO CUARTO:** Que, así las cosas, habiéndose establecido la duración del contrato de marras hasta el 20 de octubre de 2023, sin que conste que la parte demandada haya hecho uso de los derechos que el contrato contemplaba para el caso de la llegada del plazo fijado para su duración, y limitándose la actividad de este Tribunal únicamente a constatar el transcurso del plazo, se hará lugar a la solicitud de restitución del bien arrendado, por expiración del tiempo estipulado, en los términos que se señalaran en la parte resolutiva de la presente sentencia. Lo anterior, acorde al mérito de autos y de lo establecido en la cláusula 11ª del contrato.

**DECIMO QUINTO:** Que, en cuanto al pago de las rentas adeudadas, conforme a lo razonado previamente, se hará lugar a dicha petición, solo en cuanto se condena a la demandada al pago de la suma única y total de 4.995 Unidades de Fomento cinco meses, en razón de 999,04 Unidades de Fomento mensuales, por los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre del 2023, sin reajustes, en atención a la unidad en que ha sido pactada la obligación, en relación a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N°18.101.

**DECIMO SEXTO:** Que, en cuanto a los intereses demandados, se hará lugar a ellos por así haberse pactado por las partes en la cláusula décimo cuarta, es decir, el interés máximo convencional, desde la fecha del incumplimiento y hasta la de su pago efectivo.

**DECIMO SEPTIMO:** Que, ahora, corresponde abordar las cauciones de los contratos de autos y peticionadas, esto es, la cláusula penal a la que se obligó el arrendatario y el codeudor solidario.

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

Código: SYDLXPDCERM

Que, en relación a la cláusula penal, se estableció en la cláusula 11ª del contrato sub-lite que, en caso de mora o simple retardo en la restitución, la arrendataria debe pagar, a título de indemnización moratoria por los perjuicios, avaluados anticipadamente, una suma equivalente a un 8% de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso.

De lo antes expresado, se concluye que lo pactado por las partes fue la obligación de pagar una indemnización, en el caso de demora en la restitución, petición a la que se accederá ya que corresponde a lo expresamente pactado por las partes como estimación anticipada de los perjuicios, con la sola limitación de lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil.

Al efecto, es menester tener presente, que el artículo 1544 del Código Civil dispone un límite a las denominadas clausulas penales que fijaren las partes. Dicho lo anterior, y atento a la redacción de la cláusula en comento, la cual no fija un límite en su aplicación, sino que establece el pago de una multa por cada día o fracción de día de retardo en la restitución, equivalente a un 8% de la última renta de arrendamiento, por cada día o fracción de día de retraso, en los hechos podría configurarse que la multa a aplicar por cada día de atraso y hasta la fecha de la restitución efectiva, exceda el límite fijado por el legislador.

Así las cosas y, considerando que los perjuicios avaluados anticipada y voluntariamente por las partes, se deben calcular hasta cierto punto del valor de la renta de arrendamiento, de manera que en ningún caso la pena moratoria sobrepase la mitad de la suma total de las rentas devengadas, puesto que ello importaría un gravamen injustificado que deberá soportar el patrimonio del deudor en beneficio excesivo del arrendador, se condenará a la parte demandada a pagar a título de multa lo convenido en el contrato de marras, es decir, los montos acordados voluntariamente por los contratantes hasta el máximo del 50% de las sumas que por concepto de rentas de arrendamiento demandadas e insolutas adeudadas por la parte demandada.

**DECIMO OCTAVO:** Que, respecto de la codeuda solidaria, consta del mérito del contrato de arrendamiento de autos que, efectivamente, don [redacted], se constituyó en fiador y codeudor solidario de todas las obligaciones contenidas en el contrato. En consecuencia, se le condenará en esa calidad a pagar todas las obligaciones de dar a que sea condenada la arrendataria.

**DECIMO NOVENO:** Que, en cuanto a la deuda por concepto de gastos de servicios básicos, siendo carga del demandante acreditar las obligaciones que alega incumplidas, conforme al tenor de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, no habiéndose aparejado en forma legal boletas emitidas por las compañías respectivas y que den cuenta de dichas deudas.

Sin perjuicio de lo anterior, debe tenerse presente que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 6° de la Ley N°18.101 "el arrendatario continuará obligado a pagar la

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

Código: SYDLXPDCERM

renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble". Así las cosas, considerando que el demandante peticionó el pago de los consumos adeudados y todos los devengados durante la tramitación del presente juicio, se acogerá la demanda en este punto, en el sentido de que la demandada deberá entregar la propiedad arrendada con todos los gastos de consumos que afecten a la propiedad y sean de su cargo, solucionados al momento de la restitución efectiva del inmueble, según se dirá en lo resolutivo de la presente sentencia.

**VIGESIMO:** Que, no resultando la parte demandada totalmente vencida, no se la condenará en costas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 346 N°3 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1437, 1489, 1545, 1551, 1552, 1698, 1700 y siguientes, 1915 y siguientes, 1977 del Código Civil, y demás normas pertinentes, se declara:

I. Que, se rechaza la objeción documental de folio 21.

I. Que, se acoge parcialmente la demanda de folio 1 y, en consecuencia, se ordena a la arrendataria demandada a restituir el bien arrendado, dentro de tercero día desde que la presente sentencia cause ejecutoria, totalmente desocupada, libre de demandada y dependientes o familiares, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública en caso de oposición.

II. Que, se condena a la parte demandada al pago de la suma de cinco meses de arriendo, más intereses, de acuerdo a lo señalado en el considerando décimo tercero, más la cláusula penal pactada, conforme a lo indicado en el considerando décimo quinto de esta sentencia.

III. Que, se condena a don [redacted] a pagar solidariamente con la arrendataria las cantidades señaladas en el motivo II que precede.

IV. Que no se condena a la parte demandada al pago de las costas, por no haber sido totalmente vencida.

ROL 2111-2024.

REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE EN SU OPORTUNIDAD.

**PRONUNCIADA POR DOÑA MARÍA SOFÍA GUTIIÉRREZ BERMEDO, JUEZA TITULAR.//**

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

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

Código: SYDLXPDCERM

**María Sofía Gutiérrez Bermedo**
Juez
PJUD
Veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro
11:59 UTC-4