

Santiago, veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

Vistos:

Se reproduce la parte expositiva de la sentencia definitiva de veinte de febrero de dos mil dieciocho, con excepción de los considerandos Noveno y desde el Undécimo al Décimo Cuarto, que se eliminan; asimismo, se suprime la frase final del considerando Décimo que comienza con el vocablo “no...” después de una coma (,), y concluye con la locución “...autos”.

Y se tiene, en su lugar, y además, presente:

Primero: Que en estos autos sobre juicio sumario, caratulados “**Villarroel con Jopia**”, Rol N° C-7.531-2017 del Vigésimo Cuarto Juzgado Civil de Santiago, se dedujo por la demandante recurso de apelación en contra de la sentencia dictada con fecha 20 de febrero de 2018, que rechazó totalmente su demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, sin costas.

Expresa que los demandantes recurrentes, que es la sucesión de don Carlos Villarroel Ortiz, antiguo propietario del inmueble objeto del juicio, -doña Rosa Elvira Muñoz Arteaga, don José Villarroel Muñoz, don Carlos Wilfredo Villarroel Muñoz y don Diego Alfonso Villarroel Muñoz- siempre respetaron y han continuado con el contrato de arrendamiento celebrado por el primero con el demandado de autos don Augusto Jopia, el 27 de junio de 2008, quien a su vez subarrendó a don Cristian Jopia, por una renta mensual de \$110.000, por el plazo de 13 meses, prorrogables por periodos iguales, demanda que deducen en su calidad de sucesores del causante. Sin embargo, dicen, que el arrendatario les debe las rentas desde agosto de 2009, fecha en la que todavía vivía el arrendador y causante, adeudando la suma de \$3.249.053,96, por ese concepto, a prorrata y las rentas completas a contar de la fecha de adjudicación del inmueble, el 7 de octubre de 2016, por un total de \$1.618.066,8, además, de los consumos de agua por \$1.230.350 y eléctrico por \$39.200.

Segundo: Que, con los instrumentos aparejados, queda acreditado el hecho que al momento de celebrar con el demandado don Augusto Jopia, un contrato de arrendamiento sobre el inmueble ubicado en calle Héroes de la Concepción N° 2977, comuna de Recoleta, por don Carlos Villarroel Ortiz, a nombre la comunidad hereditaria propietaria en aquella época del inmueble, denominada Sucesión Hermanos Villarroel Ortiz; y que el arrendador era parte de la comunidad hereditaria señalada precedentemente, y lo hizo en representación de esta.



Tercero: Que, a su vez, el artículo 2081 del mismo cuerpo legal, a propósito de los derechos y la administración de los socios en las sociedades colectivas civiles, señala: *“Art 2081 No habiéndose conferido la administración a uno o más de los socios, se entenderá que cada uno de ellos ha recibido de los otros el poder de administrar con las facultades expresadas en los artículos precedentes y sin perjuicio de las reglas que siguen:*

1ª. Cualquier socio tendrá el derecho de oponerse a los actos administrativos de otro, mientras esté pendiente su ejecución o no hayan producido efectos legales.

2ª. Cada socio podrá servirse para su uso personal de las cosas pertenecientes al haber social, con tal que las emplee según su destino ordinario, y sin perjuicio de la sociedad y del justo uso de los otros.

3ª. Cada socio tendrá el derecho de obligar a los otros a que hagan con él las expensas necesarias para la conservación de las cosas sociales.

4ª. Ninguno de los socios podrá hacer innovaciones en los inmuebles que dependan de la sociedad sin el consentimiento de los otros”.

Cuarto: Que, de los hechos acreditados y de las normas señaladas, resulta probada la representación legal ejercida por don Carlos Villarroel Ortiz al celebrar el contrato de arrendamiento sobre el inmueble sub-lite, ejerciendo lo que se ha dado en llamar un” mandato tácito y recíproco” entre los comuneros, sin aparecer acreditado en autos ninguna de las excepciones que misma norma consagra.

Quinto: Que, resultando acreditada la legalidad de la celebración del contrato de arrendamiento de marras, como también el hecho que este no ha terminado por causal legal alguna, debe concluirse en consecuencia actualmente que éste se encuentra actualmente vigente.

Sexto: Que, con la documental aparejada por la demandante, y encontrándose además acreditada la vigencia del contrato de arrendamiento, sin perjuicio del hecho consistente en la rebeldía en estos autos de la parte demandada, se ha de tener por probado el incumplimiento del arrendatario respecto de las obligaciones emanadas del contrato, tales como el pago de las rentas, y el incumplimiento en el pago de los servicios básicos asociados al inmueble, lo que necesariamente poner término al contrato de arrendamiento. En consecuencia, se dará lugar a la demanda.

Séptimo: Que por las razones ya dadas más arriba y la misma prueba rendida en autos, aparece que las rentas pactadas son aquellas referidas en



el motivo octavo del fallo de primera instancia, y que son las que se deben; como, también, los consumos por concepto de luz eléctrica y agua potable, expresadas en la demanda, y que no aparecen desvirtuadas en autos, razón por la que se deben conceder a los demandantes, tales sumas pedidas.

Octavo: Que a las sumas ya mencionadas y referidas a rentas debidas y las cantidades impagas por consumo eléctrico y de agua potable, se les aplicará el reajuste correspondiente comprendido desde la fecha de interposición de esta acción hasta su pago efectivo. Asimismo, a dichas sumas se les aplicará los intereses correspondientes desde la fecha de ejecutoria de este fallo hasta la de su pago efectivo.

Noveno: Que habiendo resultado totalmente vencido demandado, se le condenará, en costas.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 139, 144, 160, 170, 186, del Código de Procedimiento Civil, 1950, 1958, 1962, 2081, 2305 del Código Civil, se declara lo siguiente:

I.- SE REVOCA la sentencia de fecha veinte de febrero de dos mil dieciocho, y en su lugar se resuelve que **se acoge la demanda**, y en consecuencia, se tiene por terminado el contrato de arrendamiento ya mencionado en autos, que fuere celebrado entre las partes;

II.- Que se condena al demandado al pago de las sumas de \$3.249.053,96, por concepto de rentas insolutas a prorrata, y las rentas completas insolutas a contar de la fecha de adjudicación del inmueble, esto es, desde el 7 de octubre de 2016, por un total de \$1.618.066,8, además, de los consumos de agua por \$1.230.350 y eléctrico por \$39.200.

III: Que se condena, además al demandado a pagar a los actores todas las sumas mencionado en el numeral anterior (II), con los correspondientes reajustes e intereses de la forma que se dice en el penúltimo motivo de este fallo.

IV: Que la condena, es **con costas**.

Redactada por el Ministro señor Poblete.

Regístrese y devuélvase.

ROL CORTE N° 5.156-2018. CIVIL

Pronunciada por la **Primera Sala de la Illma. Corte de Apelaciones de Santiago**, Presidida por la Ministro señor Leopoldo Llanos Sagristá, e integrada por el Ministro señor Juan Antonio Poblete Méndez y por el Abogado Integrante señor Jorge Norambuena Hernández. No firma el ministro señor Poblete, por encontrarse haciendo uso de licencia médica.





TVXYHZXHG

Pronunciado por la Primera Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministro Leopoldo Andres Llanos S. y Abogado Integrante Jorge Norambuena H. Santiago, veintisiete de marzo de dos mil diecinueve.

En Santiago, a veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.



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 12 de agosto de 2018, 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>.