

EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO PACTADOS MES A MES Y EN LOS DE DURACIÓN INDEFINIDA, EL DESAHUCIO SÓLO PUEDE EFECTUARSE JUDICIALMENTE O MEDIANTE NOTIFICACIÓN PERSONAL EFECTUADA POR UN NOTARIO

El Segundo Juzgado de Letras de San Fernando conociendo de una solicitud de notificación de desahucio respecto del arriendo de un inmueble comercial, señala que el artículo 3 de la Ley 18.101 prescribe que el desahucio sólo puede hacerse de manera judicial o mediante notificación personal, cuando éste es de duración indefinida o se ha pactado mes a mes, por lo que procede acceder a lo solicitado.

Se interpone demanda solicitando la notificación del desahucio del contrato de arrendamiento, que se ponga término a dicho contrato y que se ordene al arrendatario la restitución de la propiedad. Señala que no desea perseverar en dicho contrato de arriendo, en virtud de los constantes atrasos en el pago del arriendo mensual.

El demandado que no es efectivo que se generaran atrasos en el pago, puesto que las partes habían pactado un acuerdo de pago por abonos atendida la baja experimentada en las ventas de sus ingresos. Señala que no se opone a la entrega pero solicita un tiempo razonable para hacer abandono del inmueble.

El tribunal conociendo de la causa, da por acreditado el contrato de arrendamiento, la duración, y canon de arriendo. Señala que según el artículo 3 de la Ley 18.101 el desahucio sólo puede podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario. Dado lo anterior, estima que procede dar lugar al desahucio y ordenar la restitución del inmueble, por ello se acoge la demanda, se tiene por terminado el contrato de arriendo y se ordena la restitución del inmueble.

Rol N° C-412-2020, Segundo Juzgado de Letras de San Fernando.

San Fernando, treinta de abril de dos mil veinte

.VISTOS:Que, con fecha 17 de febrero de 2020, compareció don MANUEL ANDRÉS MANRIQUEZ GONZÁLEZ, chileno, transportista, cédula nacional de identidad número 9.822.749-0, con domicilio en Miraflores 1315 comuna de Chimbarongo, interponiendo demanda de desahucio en contra de don ARON EDUARDO MIRANDA REBOLLEDO, cédula nacional de identidad número 15.119.586-5, con domicilio en Calle Carmen Larraín número 48, local 2, Comuna de Chimbarongo, solicitando la notificación del desahucio del contrato de arrendamiento, poner término a dicho contrato y ordenar que el arrendatario le restituya la propiedad el día 1 de Mayo de 2020, o el día que el tribunal fije, con costas.

Fundó su demanda, señalando que con fecha 12 de Junio de 2017, suscribieron con el demandado un contrato de arrendamiento de un inmueble urbano, ubicado en Calle Carmen Larraín número 48, local 2, Comuna de Chimbarongo, contrato que fue otorgado en la notaría de Chimbarongo de doña Cecilia Gálvez Pino. Agregó, que en la cláusula segunda de dicho contrato se estipuló que el contrato de arrendamiento tendría una duración de un año, el que sería renovado una vez al año a contar del 1 de mayo del año 2017, a menos que algunas de las partes contratantes manifestare su voluntad de ponerle término al contrato en forma anticipada.

Indicó, que la renta mensual del arrendamiento ascendía a \$360.000 pesos, pagaderos los primeros días de cada mes, los cuales serían

reajustables una vez al año de acuerdo a la variación que experimente el IPC.

Refirió que el arrendamiento del inmueble, se encuentra regido por las normas del Código Civil, en lo que a su desahucio corresponde, por no existir normas expresas que regulen esta institución en la Ley 18.101, dada la duración del contrato de arrendamiento.

Manifestó, que envió carta certificada al demandando con fecha 13 de febrero de 2020, poniendo en su conocimiento su interés en no perseverar en dicho contrato de arriendo de forma anticipada, especialmente motivado por los constantes atrasos en el pago del arriendo mensual, ya que no cumplía con la fecha estipulada para efectuar el pago, debiendo ser él quien tenía que presionarlo para que lograra pagarle dentro del mes, situación que con el tiempo se le torno intolerable, lo que lo motivó a interponer la presente demanda.

Que, con fecha 03 de marzo de 2020, a folio 7, consta notificación personal al demandado.

Que, con fecha 09 de marzo de 2020, a folio 8, se celebró comparendo de contestación, conciliación y prueba.

Que mediante minuta escrita, la cual se tuvo como parte integrante del comparendo de rigor, la parte demandada, solicitó el rechazo de la demanda por falta de fundamentos y de prueba y solicitó se le otorgara un plazo no inferior a 6 meses y no superior a 8 o lo que este tribunal estime de acuerdo a derecho, con costas.

Indicó que es efectivo que suscribieron con el demandante un contrato de arrendamiento con fecha 12 de junio de 2017, señalando que dicho contrato se suscribió en los mismos términos pactados con el arrendatario anterior, respetando el plazo y canon de arriendo, por lo que sostuvo que

dicho contrato debería tener como fecha de inicio la misma del contrato anterior.

Manifestó, que no es efectivo que se generaran atrasos en el pago del arriendo mensual, ya llegó a un acuerdo de pago por abonos con el arrendador, debido a una baja que experimentó en las ventas el año pasado, agregando que con el paso del tiempo el arrendador le solicitó el pago total de la deuda, la cual fue pagada al contado.

Señaló, que los atrasos del resto de los pagos del canon de arriendo nunca se generaron porque él quisiera hacerlo, sino más bien porque el arrendador nunca llegó al local a cobrar dicho arriendo en las fechas señaladas en el contrato, no facilitando alguna cuenta bancaria para realizar los pagos.

Refirió, que no es su intención eludir el derecho, ni tampoco dilatar el abandono del inmueble, sino llegar a un acuerdo en el cual no se generen perjuicios, ya que para realizar abandono del local debe buscar uno nuevo, que se encuentre en condiciones para seguir trabajando y realizar diversos trámites para comenzar a funcionar.

Finalmente manifestó que no pretende evadir ni ignorar el derecho que al demandante le corresponde sobre el inmueble y sólo es de su interés aclarar que no ha incurrido en falta al contrato de arriendo.

Que, con fecha 12 de marzo de 2020, a folio 11, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, con fecha 17 de febrero de 2020, compareció don MANUEL ANDRÉS MANRÍQUEZ GONZÁLEZ, interponiendo demanda de desahucio en contra de don ARON EDUARDO MIRANDA REBOLLEDO,

solicitando la notificación del desahucio del contrato de arrendamiento, poner término a dicho contrato y ordenar que el arrendatario le restituya la propiedad el día 1 de Mayo de 2020, o el día que el tribunal fije, con costas.

SEGUNDO: Que, legalmente notificada, la demandada contestó la demanda en los términos expuestos en la parte expositiva.

TERCERO: Que, para dar sustento a su acción el demandante acompañó la siguiente prueba:

Documental:

1) Contrato de arrendamiento de fecha 12 de Junio de 2017 suscrito entre las partes.

2) Carta de aviso de término de contrato de arriendo, de fecha 13 de febrero de 2020, firmada por el arrendador, y cuya firma fue autorizada por la Notario Público Suplente de la Segunda Notaría de San Fernando, doña Carla Lorely Moreno Sánchez.

3) Comprobante de Correos de Chile de envío de documento al domicilio del demandado.

4) Copia autorizada con vigencia del Registro de Propiedad de fojas 1045 número 1143 del año 2017 del Conservador de Bienes raíces del Conservador de Bienes raíces de San Fernando, de fecha 14 de febrero de 2020.

CUARTO: Que, por su parte el demandado, no rindió prueba alguna en el proceso.

QUINTO: Que, son hechos acreditados, y que constan en el contrato de arrendamiento, acompañado a estos autos por la parte demandante y no objetado de contrario, los siguientes:

1.- Que las partes suscribieron con fecha 12 de junio de 2017, un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Calle Carmen Larraín número 48, local 2, comuna de Chimbarongo

2.- Que la propiedad raíz se arrienda para ser dedicada exclusivamente a uso como local comercial.

3.- Que el arriendo tiene duración de un año, renovable anualmente a contar del 01 de mayo de 2017 y que si una de las partes quiere dar término al arrendamiento, deberá dar aviso por escrito, mediante carta certificada o cualquier otro medio que no deje lugar a dudas de dicha voluntad con 30 días de anticipación

4.- Que se pactó una renta mensual de \$360.000 pesos, reajutable una vez al año de acuerdo a la variación que experimentase el IPC, pagaderos por meses anticipados dentro de los primeros 5 días de cada mes, pago que debería hacerse de forma personal.

Que si la mora se produce por más de 10 días, esto da derecho al arrendador de poner término ipso facto al contrato, siendo de cargo del arrendatario las costas procesales y personales que se produjeran en caso de juicio.

SEXTO: Que el artículo 3 de la Ley 18.101 señala en su inciso primero que En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

Agrega el inciso segundo que: En los casos mencionados en el inciso anterior, el plazo de desahucio será de dos meses, contado desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario hubiera ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses.

En consecuencia y a la luz de las estipulaciones contenidas en el contrato de arrendamiento acompañado a estos autos, procede dar lugar al desahucio y ordenar la restitución del inmueble en el plazo de 4 meses.

Por estas consideraciones y visto lo dispuesto en los artículos 1.545, 1.698, 1.924 y 1951 del Código Civil; artículos 160, 170, 254, y 588 del Código de Procedimiento Civil y lo dispuesto en la Ley 18.101,

SE RESUELVE:

I.- Que se acoge la demanda de desahucio interpuesta, con fecha 17 de febrero de 2020, a consecuencia de lo cual se declara:

a) Terminado el contrato de arrendamiento.

b) La demandada deberá restituir la propiedad arrendada, libre de todo ocupante, dentro de 4 meses desde que la presente sentencia quede ejecutoriada, bajo apercibimiento de ser lanzado con el auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario.

c) Que, no se condena en costas a la demandada, por estimarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

Anótese, regístrese, notifíquese personalmente o por cédula y archívese en su oportunidad. Rol N° C-412-2020

Dictada por don JOSÉ MIGUEL VALENZUELA, Juez titular del Segundo Juzgado de Letras de San Fernando.

Certifico: Que, la resolución precedente fue notificada por estado diario de hoy, y se dio cumplimiento al artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.