

TÉRMINO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR INCUMPLIMIENTO DE ESTIPULACIONES CONTRACTUALES Y RESTITUCIÓN DE INMUEBLE

En Santiago, a los 06 días del mes de Julio del año 2018, **BAQUEDANO RENTAS SPA**, representado por Pablo Jiménez Garcés, domiciliado en Santa María N° 6350 piso 1, comuna de Vitacura, cuya sucursal se encuentra ubicada en Av. Apoquindo 3669, las Condes, respetuosamente, digo:

Que, vengo a solicitar el Término de Contrato de Arrendamiento por incumplimiento de estipulaciones contractuales y en consecuencia la restitución de la propiedad raíz, en contra de **MELISA QUICHINKIRA PAZ FERRER**, Venezolana, pasaporte número 133289886, correo meliyjoselin2@gmail.com, teléfono +56 987782758, domiciliada en San Pablo 1503, departamento 910, piso 9, en la Comuna de Santiago, Región Metropolitana, Santiago de Chile, y **LUIS MIGUEL GONZALEZ MARTINEZ**, Venezolano, pasaporte número 112439736, correo luismigm1995@gmail.com, teléfono +56 987782758 domiciliado en Mapocho 4643, departamento 1512, piso 15, en la Comuna de Quinta Normal, Región Metropolitana por las siguientes consideraciones de Hecho y Derecho que paso a exponer:

I. CONSIDERACIONES DE HECHO

1- Que con fecha 15 de Marzo de 2018, se celebró contrato de arrendamiento entre Baquedano Rentas Spa con doña **MELISA QUICHINKIRA PAZ FERRER** y **LUIS MIGUEL GONZALEZ MARTINEZ** ya individualizados, respecto del bien raíz ubicado en San Pablo 1503, departamento 910, piso 9, en la Comuna de Santiago, Región Metropolitana. Dicho contrato de arrendamiento es a plazo fijo por un periodo de 12 meses a contar del 15 de Marzo de 2018 hasta el 14 de Marzo de 2019.

2- La Clausula Sexta señala lo siguiente:

SEXTO: La propiedad será destinada exclusivamente a habitación y será ocupada personalmente por el arrendatario y su grupo familiar, el cual no podrá ser superior a 3 adultos, sin tener permitida la entrada de animales de ninguna especie. Asimismo, deberá mantener actualizado en forma permanente la nómina de personas que residan en el departamento arrendado.-



Cabe señalar que la propiedad no está siendo ocupada por el arrendatario y su grupo familiar, incumpliendo así la cláusula sexta.

3- La Clausula Séptimo señala lo siguiente:

SÉPTIMO: Queda expresamente prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado en la cláusula sexta, realizar cualquier actividad comercial en la propiedad, también queda prohibido sub-arrendar la propiedad o transferir a cualquier título total o parcialmente el presente contrato. Asimismo queda prohibido alterar o modificar instalaciones de gas, agua y luz eléctrica.-

Se obliga al Arrendatario a mantener en perfecto funcionamiento las llaves de los artefactos, las llaves de paso, las válvulas y flotadores de los excusados y los enchufes e interruptores de la instalación eléctrica, el termo de agua, la cocina encimera, horno, campana de extracción y cualquier otro equipamiento o elemento del inmueble arrendado, haciendo los arreglos o cambios necesario por su propia cuenta; a conservar la propiedad arrendada en perfecto estado de aseo y conservación. Las partes dejan constancia que el inmueble se entrega en el estado que actualmente se encuentra y es conocido por las partes que comparecen, con todos sus artefactos, equipos y servicios funcionando. Se obliga, asimismo al Arrendatario a respetar el Reglamento de Copropiedad del Edificio, que forma parte integrante de este contrato.

Queda prohibido sub-arrendar la propiedad o transferir a cualquier título total o parcialmente el presente contrato; además debe mantener en perfecto funcionamiento la cocina encimera, incumpliendo así la cláusula séptima.

4- La Clausula Decimo Primero señala lo siguiente:

DECIMO SEGUNDO: Serán de cargo del arrendatario los pagos de cuentas de servicios básicos del inmueble, agua, gas, electricidad, gastos comunes y cualquier otro que contrate estando de por medio la propiedad, como también, los gastos que demande el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier momento impartan las autoridades referentes a las condiciones sanitarias higiénicas o reglamentarias de la propiedad. Obligándose a enviar los respectivos soportes de cada pago mensualmente vía correo a contacto@ibaquedano.cl. Asimismo, el arrendatario tendrá prohibido suscribir convenios o repactaciones por las deudas que mantenga con las empresas de los servicios básicos señalados.

No se han recibido los pagos de cuentas de servicios básicos del inmueble, agua, gas, electricidad, gastos comunes y de meses abril, mayo y junio; también adeudan el pago de arriendo de mes de julio. Incumpliendo así la cláusula décima segundo.

5- La Clausula décimo cuarta del contrato de arrendamiento señala la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, acarreando el

termino ipso-facto por las siguientes infracciones:

- a) **Si no paga una de las rentas mensuales dentro del plazo indicado en la cláusula segunda;**
- b) Si se dedica la propiedad a cualquier otro fin que no sea el indicado en la cláusula sexta;
- c) **Si no se ocupa la propiedad personalmente por el arrendatario y su grupo familiar indicado en la cláusula sexta;**
- d) **Si el arrendatario cede el uso de la propiedad o la sub arriendo en todo o en parte;**
- e) Si el arrendatario fallece;
- f) Si el arrendatario no da total cumplimiento a los reglamentos de copropiedad;
- g) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio, especialmente provocando el desaseo o destrucción de la misma directa o indirectamente;
- h) Si causa daño a los espacios comunes del edificio o no emplea el debido cuidado en ellos;
- i) Si no mantiene la propiedad en perfecto estado de aseo y conservación, así como si no reparase inmediatamente y a su costo cualquier desperfecto que experimente la propiedad en cielos, techos, paredes, pisos, vidrios, pinturas, empapelados, servicios higiénicos, instalación eléctrica, cierres, chapas, u otras;
- j) **Si se atrasa en el pago puntual de las cuentas de servicios (agua, energía eléctrica, gas, aseo, teléfono, operador de cable, operador de internet, gastos comunes, etc.);**
- k) Si se hace variaciones de la propiedad, tanto en su interior como exterior, sin consentimiento escrito del arrendador;
- l) Si se cursarán multas en contra del arrendatario por ruidos molestos o conductas inapropiadas;
- m) Si el arrendatario hace residir temporal o permanentemente en la propiedad arrendada a un número superior de dos personas por dormitorio (el living/comedor no contará como dormitorio. Los niños menores de 5 años no se contabilizarán como personas para estos efectos);
- n) Si el arrendatario no paga las cuotas de la garantía (cuando aplique) en la fecha indicada.

Se deja constancia que el arrendatario a incumplido las letras a, c, d y j. Lo que acarrea el término de contrato ipso facto.

- 6- La Cláusula décimo quinta señala: Las partes convienen en elevar a la calidad de cláusulas esenciales del presente contrato cada una de las indicadas en la cláusula anterior, de modo que, si el arrendatario incurre en cualquiera de las infracciones mencionadas, se entiende de común acuerdo, será causal suficiente y motivo plausible de desahucio.-

De esta manera se hace efectivo el desahucio señalado en la clausula



anterior, solicitando el término de contrato de arrendamiento anticipado junto a la restitución del inmueble para el día 09 de julio del año dos mil dieciocho a las 10 horas.

II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

1. CUESTIONES DE COMPETENCIA.

1.1. Competencia: Como V.S. bien sabe, el artículo 17 de la Ley N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, preceptúa que *"Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o en primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados"*.

Que, por su parte, el artículo 134 del Código Orgánico de Tribunales dispone que *"En general, es juez competente para conocer de una demanda civil o para intervenir en un acto no contencioso, el del domicilio del demandado o interesado, sin perjuicio de las reglas establecidas en los artículos siguientes y de las demás excepciones legales"*.

En caso que el arrendatario no de cumplimiento al desalojo de la propiedad raíz en el término señalado (el día 09 de julio) se procederá a demandar por vía judicial el término de contrato de arrendamiento y restitución del inmueble, dando cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior.

2. DE LA FUERZA OBLIGATORIA DE LOS CONTRATOS Y DE LA RESPONSABILIDAD POR SU INCUMPLIMIENTO.

El artículo 1545 del Código Civil, en adelante las referencias normativas, sin señalamiento de su fuente, deben entenderse hechas a este cuerpo legal, dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser dejado sin efecto o invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Por su parte, el artículo 1546 establece que *"Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella"*.

En el caso de marras, el arrendatario no ha dado cumplimiento a sus obligaciones, particularmente incumplió diversas cláusulas del contrato de arrendamiento, lo que hace surgir el derecho de solicitar el término del contrato y la restitución del inmueble objeto de él, toda vez que, si un contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes, es justo



que quien lo viola, esto es, el arrendatario, sufra las consecuencias de sus acciones u omisiones, de manera que corresponde que repare el daño que ha causado.

3. DE LAS OBLIGACIONES QUE NACEN DEL CONTRATO PARA EL ARRENDATARIO.

El contrato de arrendamiento genera obligaciones para ambas partes. Para el arrendatario, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos artículo 1942 y 1944 del Código Civil.

Del contrato acompañado, se concluye que el arrendatario contrajo una serie de obligaciones y en este caso el arrendatario ha incumplido la obligación de la cláusula sexta, décimo cuarta y décimo quinta.

POR TANTO y de acuerdo con lo expuesto y lo que disponen los arts. 7, 8, 10, 21 y siguientes de la Ley N° 18.101, art. 1437, 1438, 1514, 1545, 1915, 1916 y siguientes del Código Civil, y arts. 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil;

Se le solicita a **MELISA QUICHINKIRA PAZ FERRER** y **LUIS MIGUEL GONZALEZ MARTINEZ** el término de contrato de arrendamiento y restitución del mismo en su calidad de arrendatario y aval en definitiva:

- 1- Terminado el contrato de arrendamiento mencionado, por culpa del arrendatario.
- 2- A la restitución de la propiedad arrendada dentro de 10 días, totalmente desocupada el día 09 de Julio del año 2018, a las 10 horas, bajo el apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de fuerza pública.


Baquedano Rentas Spa.
Pablo Jiménez Garcés