

ITALO.

CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO  
Sec: CIVIL Folio: 0095278  
Jdo: 20 CIV Rol: C-03039  
Fecha: 09-11-2011 Hora: 10:4  
Materia: T07 Digit: DON

MATERIA : TERMINO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PROCEDIMIENTO : SUMARIO

DEMANDANTE : NORA NOEMÍ MORALES JARPA

RUT. : 3.274.832-5



ABOGADO : JOSE SANTANDER ROBLES

RUT. : 10.050.813-3

DEMANDADO : JAVIER SAN MARTÍN ARJONA

RUT. : 10.350.869-K

DEMANDADO : JULIÁN SAN MARTÍN ARBERAS

RUT. : 2.934.908-8

DEMANDADO : MARIA ISABEL SAN MARTÍN ARJONA

RUT. : 7.005.592-9

=====

EN LO PRINCIPAL, DEMANDA DE TERMINACIÓN DE ARRENDAMIENTO Y DESAHUCIO SUBSIDIARIO, CON RECONVENCIONES DE PAGOS QUE INDICA; EN EL PRIMER OTROSÍ, ACOMPAÑA DOCUMENTOS CON CITACIÓN Y SOLICITA CUSTODIA; EN EL SEGUNDO OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER; EN EL TERCER OTROSÍ: SE CITE A ABSOLVER POSICIONES Y ACOMPAÑA SOBRE CERRADO.-



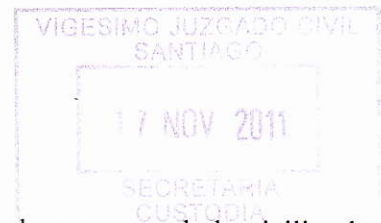
S. J. L.

**NORA NOEMI MORALES JARPA** pensionada, soltera, domiciliada en calle Estado N° 359, piso 13, Santiago, a US. Respetuosamente digo:

Vengo en interponer demanda de termino de contrato de arrendamiento, reconvencciones de pago y subsidiariamente desahucio de contrato de arrendamiento, en contra de: don **JAVIER SAN MARTÍN ARJONA**, abogado, casado y separado bienes, rol único tributario N° 10.350.869-k, domiciliado en Miraflores 130 piso 25, comuna de Santiago, Región Metropolitana, en calidad de arrendatario; don **JULIÁN SAN MARTÍN ARBERAS**, jubilado, casado y separado de bienes, rol único tributario N° 2.934.908-8, domiciliado en Av. Colón 4537 Departamento 1102- A, Comuna de Las Condes, en calidad de Codeudor y Fiador Solidario; y doña **MARÍA ISABEL SAN MARTÍN ARJONA**, ignoro profesión u oficio y estado civil, rol único tributario N° 7.005.592-9, domiciliada en Mar del Sur 1117, departamento 65, comuna de las Condes. La referida demanda la interpongo conforme a los siguientes antecedentes a saber:

Con fecha 31 de Agosto de 2007, celebré contrato de arrendamiento con el demandado don **JAVIER SAN MARTÍN ARJONA**, antes individualizado, respecto del inmueble ubicado en Mar del Sur 1117, departamento N° 65, estacionamiento N° 81 y bodega N° 27, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

En el contrato de arrendamiento, se entregó la mencionada propiedad por una renta mensual de arrendamiento de \$285.000.- (doscientos ochenta y cinco mil pesos), pagaderas



por anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada mes en el domicilio de la arrendadora o en la cuenta corriente número 78- 09837-04 del Banco Scotiabank, a mi nombre. En el referido contrato se estableció como Codeudor y Fiador Solidario a don **JULIÁN SAN MARTÍN ARBERAS**.

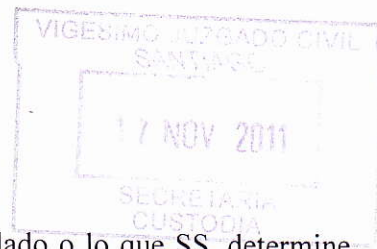
Esta renta se reajustaría trimestralmente en el mismo porcentaje de variación al Índice de precios al Consumidos (IPC).

También se pactó que para el caso de mora o simple retardo en el pago de la renta del arrendamiento y/o gastos comunes el arrendatario deberá pagar el interés máximo convencional para operaciones reajustables en moneda nacional, desde la fecha de cesación de pago hasta el día de pago efectivo.

De la misma forma el contrato de arrendamiento se pactó por el plazo que va desde el día 01 de Septiembre de 2007, hasta el día 31 de octubre de 2008.

Ahora bien, el demandado don **JAVIER SAN MARTÍN ARJONA** desde el término del contrato, es decir, el 31 de octubre del año 2008, ha continuado ocupando el inmueble, el cual se encuentra subarredado por su hermana, doña **MARIA ISABEL SAN MARTÍN ARJONA**, antes individualizada, sin mi consentimiento. Desde la fecha de término del contrato el arrendatario ha incumplido con la cláusula 4º, en relación a que de noviembre de 2008 a la fecha no ha pagado la multa que corresponde a un incremento del 50% en la renta mensual, monto que asciende a la suma de \$5.272.500, más reajustes trimestrales en la misma proporción de variación del IPC. Además, desde la renta de septiembre de 2010 que paga un monto fijo de arriendo, no reajustado trimestralmente en la proporción de variación del IPC, por lo que adeuda, por concepto de reajustes, la suma de \$314.742 pesos. Lo anterior, más las cuentas de luz, agua y gastos comunes que se determinarán en la etapa probatoria de este juicio, más las rentas que se sigan devengando hasta la fecha de





restitución del inmueble y del pago íntegro y total de lo adeudado o lo que SS. determine conforme al mérito del contrato y la ley. Todo lo anterior, más los consumos domiciliarios pertinentes, que se determinen; más todas las rentas mensuales y multas que se devenguen desde esta presentación hasta la fecha de su pago efectivo y restitución del inmueble, mes a mes. Restitución que debe efectuarse en el Estado en que el inmueble fue arrendado, según consta en el contrato de arrendamiento referido.

Así, conforme a los términos de nuestro contrato y de la ley, concurro ante el Tribunal de SS. solicitando se declare terminado este arrendamiento por haber expirado al vencerse el plazo e incumplido el contrato de arrendamiento, reconviniendo de pago a los demandados, por las sumas expresadas, y que se devenguen en el transcurso del presente proceso, más costas por la obligación de nuestro accionar.

Así según lo disponen los artículos 1489, 1915, 1944 y 1977 del Código Civil, artículo 611 del Código de Procedimiento Civil, en relación al 607, y demás pertinentes de los cuerpos legales citados, y estipulaciones del contrato de arrendamiento, procede que SS. declare terminado el contrato vinculante, por haberse cumplido el plazo de duración del referido contrato, más el pago de las prestaciones señaladas.

#### **POR TANTO,**

En mérito de lo expuesto, normas invocadas y pertinentes, contrato vinculante, artículo 1977 del Código Civil, 680 y s.s. del Código de Procedimiento Civil, y pertinentes de la Ley 18.101 y sus leyes modificatorias y adecuatorias, a **US. RUEGO**, tener por interpuesta demanda de terminación de arrendamiento y reconvención de pago, con desahucio en subsidio, contra de **JAVIER SAN MARTÍN ARJONA, JULIÁN SAN MARTÍN ARBERAS y MARÍA ISABEL SAN MARTÍN ARJONA**, ya individualizados, y



solicito acoger en definitiva esta acción declarando: **1)** Que se desahucia y termina el arrendamiento que me vincula con los demandados, respecto del inmueble ubicado en Mar del Sur 1117, departamento N° 65, estacionamiento N° 81 y bodega N° 27, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, debiendo este restituirse dentro de tercero día del fallo de primera instancia, bajo apercibimiento de lanzamiento a costa del demandado; **2)** que el demandado, deberán pagar por concepto de rentas y multas devengadas impagas la suma de \$5.272.500, más reajustes trimestralmente en la misma proporción de variación del IPC. Además, por concepto de reajustes, la suma de \$314.742 pesos, o las que determine SS., más aquellas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, con el calculo del reajuste por todo el período arrendado, más los consumos domiciliarios, impagos a dicha fecha, con los intereses legales pertinentes y multas que se sigan devengando, sin perjuicio del reajuste contemplado en el artículo 21 de la ley 18.101; **3)** el demandado deberá cancelar las costas de la presente causa, en conformidad a la ley.

**PRIMER OTROSÍ:** Vengo en acompañar con citación, los siguientes documentos:

- Copia de contrato de arrendamiento de fecha 31 de agosto de 2007, celebrado entre las partes.
- Recibo de carta de desahucio certificada ante notario, enviada a los demandados, en el mes de febrero de 2011.

**Sírvase US.** tenerlos por acompañados, con citación y bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, ordenando su debida custodia.-

**SEGUNDO OTROSÍ:** Sírvase SS. tener presente que designo abogado patrocinante y apoderado, con todas las facultades del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, incluso la de percibir y transigir, a don José Gonzalo Santander Robles, patente 417.900-5 de la I. Municipalidad de Santiago, con domicilio en calle



Estado 359, piso 13 Santiago, y confiero poder haciéndolo extensivo al abogado DANIEL AVENDAÑO VÁSQUEZ cédula nacional de identidad 15.447.286-K y la Egresada de Derecho Habilitada MARÍA FRANCISCA HERNÁNDEZ SERVANTI, cédula nacional de identidad 15.243.143-0, ambos domiciliados en Estado 359, Piso 13, Santiago.

**Lo que pido a US.** Tener presente.-

**TERCER OTROSI:** Sírvase SS. citar a absolver posiciones personalmente y sin posibilidad de delegación, sobre hechos propios y no propios a los demandados, **JAVIER SAN MARTÍN ARJONA, JULIÁN SAN MARTÍN ARBERAS y MARIBEL SAN MARTÍN ARJONA**, bajo apercibimiento de derecho, a la audiencia de prueba que se fije al efecto, al tenor de las preguntas que constan en sobre cerrado que en este acto se acompaña.