FOJA: 171 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-27524-2016
CARATULADO : TANNER LEASING S.A. / INMOBILIARIA E INVERSIONES SANLUCAS S.A.

Santiago, diecisiete de Agosto de dos mil diecisiete

VISTOS:

A fojas 18 y siguientes, comparece don **CRISTIÁN SÁNCHEZ ROJAS,** abogado, en representación judicial de **TANNER LEASING S.A.**, entidad del giro de servicios financieros, representada legalmente por don Oscar Alberto Cerda Urrutia, ingeniero comercial, todos con domicilio en calle Huérfanos N° 863, piso 3, comuna de Santiago, e interpone demanda en juicio sumario de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y otros, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A.**, entidad del giro de su denominación, representada por doña **NATALIA COMPAGNON SOTO**, empresaria, y en contra de ésta, y de la sociedad **EXPORTADORA y DE GESTION CAVAL LIMITADA**, entidad del giro de su denominación, representada por doña Natalia Compagnon Soto, en sus calidades de fiadoras y codeudoras solidarias, todas con domicilio en los inmuebles arrendados, esto es, en Avenida Eliodoro Yáñez N° 2979, oficinas N° 707, 708, 709, 710 y 711, comuna de Providencia, Región Metropolitana, a objeto de que se declare: **1.** Terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas; **2.** Que, se ordene la restitución a la brevedad de los inmuebles dados en arrendamiento; **3.** Que, se condene a los demandados solidariamente al pago de las siguientes cantidades o las que el Tribunal estime en derecho fijar: **A)** 842,82 UF que, a la fecha de presentación de la demanda, equivalen a $22.139.431.-, moneda nacional de curso legal, correspondiente a las rentas vencidas, más todas aquellas que se devenguen hasta la restitución de los bienes arrendados, aumentadas con el máximo interés que la ley permite pactar, conforme al tenor del contrato de arrendamiento; y, **B)** 9.264,75 UF que, al día 04 de noviembre de 2017, equivalen a $243.369.047.-, moneda nacional de curso legal, correspondiente a la multa pactada como avaluación anticipada de perjuicios, por concepto de cláusula penal; y, **4.** Que, se condene solidariamente en costas a los demandados.

NSXXCOOZZ

A fojas 157, se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de los apoderados de la demandante, de la demandada Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A. y de la fiadora doña Natalia Compagnon Soto, encontrándose rebelde la sociedad Exportadora y de Gestión Caval Limitada. Las demandadas asistentes contestan mediante escrito que se agrega a fojas 140 y siguientes, entendiéndose parte integrante de la audiencia.

Llamadas que fueran las partes a conciliación, ésta no se produjo.

En la misma audiencia se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

A fojas 170, se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PAGO

PRIMERO: Que, a fojas 157, tuvo lugar el comparendo de estilo donde las demandadas Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A. y la fiadora y codedudora solidaria doña Natalia Compagnon Soto, contestan mediante escrito que se agrega a fojas 140 y siguientes, oponiendo excepciones en lo principal y contestando en subsidio, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.

Cabe hacer presente, que el Tribunal se pronunció en la misma audiencia, respecto de la excepción de incompetencia y del incidente de nulidad, rechazando ambos, quedando sólo la excepción de pago para definitiva.

SEGUNDO: Que, en lo concerniente a esta última, la demandada indica que tal como da cuenta el documento acompañado en un otrosí, la totalidad de la deuda se encuentra pagada mediante la entrega de un vale vista endosable a Tanner S.A. por la suma de $37.561.863.-, a don Claudio Tramer Domberg, Jefe de Cobranza de Tanner Servicios Financieros, monto que comprendía el total de la deuda, intereses y costas, por lo que el crédito demandado se encontraría íntegramente pagado, no correspondiendo dar lugar a la tramitación de esta causa.

TERCERO: Que, en la misma audiencia, la demandante evacua traslado de la excepción interpuesta en su contra, solicitando desestimarla, con costas, toda vez que el pago realizado no es idóneo o apto para enervar la acción de terminación de contrato de arrendamiento, puesto que sólo da cuenta de las rentas morosas vencidas y no de las que se adeudan al día de hoy a su representada, conforme lo pactado por las partes.

CUARTO: Que, si bien se ha aportado al juicio, copia del vale vista que acredita el pago por parte de la demandada por la suma de $37.561.863.-, la cancelación no enerva la acción, toda vez que sólo se ha hecho pago de las rentas morosas vencidas hasta el mes de enero, y no del monto total que se ha solicitado en el libelo pretensor, pues se entiende que la actora ha concurrido

esta instancia, con el fin de ejercer la alternativa que le ofrece la cláusula décimo cuarta Dos) a).

La demandada pudo haber enervado la acción, el día 16 de diciembre de 2016, fecha en que fue requerida de pago según consta del atestado receptorial -rolado a fojas 29 de estos autos-, y donde debió cancelar las rentas adeudadas para los efectos en comento. Sin embargo, del mérito probatorio se puede determinar que, la arrendataria pagó en enero de 2017, hasta la renta con vencimiento a ese mismo mes; así las cosas, la demandante optó por utilizar la vía que el propio contrato le brindaba en caso de ocurriera alguna de las circunstancias que la cláusula décimo cuarta Uno) contempla, y que en la especie ocurrió, esto es, retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento.

Por lo anterior, necesario será, en definitiva, rechazar la excepción en comento, tal como se indicará en lo resolutivo de la presente sentencia.

II. EN CUANTO AL FONDO

QUINTO: Que, a fojas 18 y siguientes, comparece don **CRISTIÁN SÁNCHEZ ROJAS**, en representación judicial de **TANNER LEASING S.A.**, e interpone demanda en juicio sumario de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y otros, en contra de **INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A.**, representada por doña **NATALIA COMPAGNON SOTO**, y en contra de ésta, y de la sociedad **EXPORTADORA y DE GESTION CAVAL LIMITADA**, en sus calidades de fiadoras y codeudoras solidarias, a objeto de que se declare: **1.** Terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas; **2.** Que, se ordene la restitución a la brevedad de los inmuebles dados en arrendamiento; **3.** Que, se condene a los demandados solidariamente al pago de las siguientes cantidades o las que el Tribunal estime en derecho fijar: **A)** 842,82 UF que, a la fecha de presentación de la demanda, equivalen a $22.139.431.-, moneda nacional de curso legal, correspondiente a las rentas vencidas, más todas aquellas que se devenguen hasta la restitución de los bienes arrendados, aumentadas con el máximo interés que la ley permite pactar, conforme al tenor del contrato de arrendamiento; y, **B)** 9.264,75 UF que, al día 04 de noviembre de 2016, equivalen a $243.369.047.-, moneda nacional de curso legal, correspondiente a la multa pactada como avaluación anticipada de perjuicios, por concepto de la cláusula penal; y, **4.** Que, se condene solidariamente en costas a los demandados.

Sostiene que, según consta de escritura pública, de fecha 30 de diciembre de 2014, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, anotada bajo el repertorio N° 16.064-2014, su representada celebró un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con la sociedad Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A., representada por doña Natalia Compagnon Soto, ambas precedentemente individualizadas.

Refiere que, en el mismo acto de celebración del contrato, doña Natalia Compagnon Soto y la sociedad Exportadora y de Gestión Caval Limitada, representada por la Sra. Compagnon, se constituyeron en fiadores

ZTOCDXSS

codeudores solidarios de todas las obligaciones que pudieren emanar del contrato para la arrendataria, en favor de su representada.

Expone que en virtud del contrato, su representada dio en arriendo a la demandada, los siguientes bienes: **1)** La propiedad correspondiente a la oficina N° 707; **2)** La propiedad correspondiente a la oficina N° 708; **3)** La propiedad correspondiente a la oficina N° 709; **4)** La propiedad correspondiente a la oficina N° 710; **5)** La propiedad correspondiente a la oficina N° 711; **6)** El estacionamiento N° 38; **7)** El estacionamiento N° 39; **8)** El estacionamiento N° 48; **9)** El estacionamiento N° 58; **10)** El estacionamiento N° 61; y, **11)** El estacionamiento N° 62; todos ubicado en el edificio "Condominio Studio Office Tobalaba", de Avenida Eleodoro Yáñez, N° 2979, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Informa, que de acuerdo a lo estipulado en el contrato, el precio del arrendamiento sería pagado con 121 rentas, en la forma que a continuación se indica: **A)** Con una primera renta, por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 1.343,50 UF, la que sería pagada en el acto de suscripción; **B)** Con 119 rentas iguales, mensuales y sucesivas por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 140,47 UF, cada una de ellas, las que serían pagadas todos los días 04 de cada mes, a contar del día 04 de julio de 2015; y, **C)** Con una última renta por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 3.358,75 UF, la que sería pagada el día 04 de junio de 2025.

Añade que, conforme a la cláusula décimo quinta del contrato, cualquier pago que la arrendataria realizara con posterioridad a la fecha pactada, daría derecho a la arrendadora para cobrar el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta, desde la fecha de mora o simple retardo y hasta la fecha de su pago efectivo.

Por su parte, indica, que de acuerdo a lo pactado en la cláusula décimo cuarta del mismo contrato, en el caso que la arrendataria no de cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que asume en el contrato y, especialmente, en el evento de retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, la arrendadora tendrá derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, y, a exigir, copulativamente, la inmediata restitución de los bienes arrendados, el pago de todas las rentas vencidas, más las que se devenguen hasta la restitución de los bienes arrendados, y, a título de cláusula penal, una suma equivalente al 50% de las rentas que se encontraren pendientes de vencimiento a la fecha de resolución del citado contrato.

Precisa que, llegada la fecha de pago de la renta con vencimiento en el mes de junio de 2016, la arrendataria no cumplió con su obligación encontrándose en mora en el pago de la renta correspondiente a dicho mes y de todas las que han devengado desde entonces hasta la fecha de presentación.

NSXXCDDC7

Previa mención a los artículos 7, 8, 10 y siguientes y 21 de la Ley N° 18.101; Ley N° 19.866; 1489 y 1977 del Código Civil; 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y, de acuerdo a lo estipulado en el contrato cuya terminación solicita en autos, señala que se ha cumplido la resolución pactada, por lo que procede que éste se declare terminado y se restituyan los bienes arrendados, debiendo pagar las cantidades que demanda.

SEXTO: Que, a fojas 157, se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de los apoderados de la demandante, de la demandada Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A. y de la fiadora doña Natalia Compagnon Soto, encontrándose rebelde la sociedad Exportadora y de Gestión Caval Limitada. Las demandadas asistentes, contestan mediante escrito que se agrega a fojas 140 y siguientes, oponiendo excepciones en lo principal y contestando en subsidio, solicitando el rechazo de la demanda, con costas.

Reitera los argumentos expuestos para las excepciones, solicitando se rechace en todas sus partes la demanda, por expresa falta de fundamentos y requisitos.

SÉPTIMO: Que, el actor, como elemento fundante de su demanda, presenta la siguiente prueba documental, custodiada en parte, bajo el N° 7077-2016:

1.- A fojas 1 y siguientes y a 69 y siguientes, Contrato de arrendamiento con opción de compra, suscrito entre Tanner Leasing S.A. y doña Natalia Compagnon Soto, en representación de Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A., en calidad de arrendataria; y, ella por sí y en representación de sociedad Exportadora y de Gestión Caval Limitada, como fiadora y codeudora solidaria; de fecha 30 de diciembre de 2014, ante doña Carmen Hortensia Soza Muñoz, Notario Suplente de doña María Soledad Santos Muñoz, de la Séptima Notaría de Santiago, anotado en el Repertorio N° 16.064-2014, en el cual consta, entre otras, las siguientes cláusulas:

PRIMERO: TANNER LEASING S.A. es dueña de las siguientes propiedades: a) Oficina n° 707, rol de avalúo fiscal N° 1951-327, de la comuna de Providencia; b) Oficina n° 708, rol de avalúo fiscal N° 1951-328, de la comuna de Providencia; c) Oficina n° 709, rol de avalúo fiscal N° 1951-329, de la comuna de Providencia; d) Oficina n° 710, rol de avalúo fiscal N° 1951-330, de la comuna de Providencia; e) Oficina n° 711, rol de avalúo fiscal N° 1951-331, de la comuna de Providencia; además de los estacionamientos números 38, rol de avalúo fiscal N° 1951-402 de la comuna de Providencia; 39, rol de avalúo fiscal N° 1951-403 de la comuna de Providencia; 48, rol de avalúo fiscal N° 1951-412 de la comuna de Providencia; 58, rol de avalúo fiscal N° 1951-422 de la comuna de Providencia; 61, rol de avalúo fiscal N° 1951-425 de la comuna de Providencia; 62, rol de avalúo fiscal N° 1951-426 de la comuna de Providencia; todos del edificio "Condominio Studio Office Tobalaba" (...).

TERCERO: Entrega, Inicio y Término del Plazo del Arriendo. La entrega de los inmuebles, arrendados se entiende efectuada con esta fecha, lo que es aceptado expresamente por la arrendataria. El presente contrato comenzará

ZTOCDXXSN

regir desde esta fecha y el arriendo objeto de él tendrá plazo fijo de vigencia de 120 meses, época en que la arrendataria se obliga a restituir a la arrendadora los bienes arrendados. (…)

CUARTO: De las Rentas de Arrendamiento y Su Pago. **Uno)** La arrendataria se obliga a pagar: **a)** El equivalente en pesos, moneda corriente nacional, de curso legal, de 1.343,50 UF, la que pagará en este acto a la arrendadora; **b)** 119 rentas de arrendamiento mensuales, iguales y sucesivas, por mes vencido en el domicilio de la arrendadora, hasta las 18 horas del día de vencimiento de cada una de las rentas. El valor de cada una de las rentas de arrendamiento será de 140,47 UF, las que serán pagadas por la arrendataria a partir de sesenta días contados desde la inscripción de los bienes arrendados en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente a favor de la arrendadora, y **c)** Una renta equivalente a 3.358,75 UF que deberá ser pagada treinta días después del pago de la última renta de las señaladas en la letra b). **Dos)** (…) **Tres)** La falta pago íntegro u oportuno de una o más de las rentas de arrendamiento, dará derecho a la arrendadora para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permita estipular para operaciones de crédito de dinero reajustables de o hasta el día del pago efectivo de la obligación. Sin perjuicio de las demás obligaciones y penas a que haya lugar conforme a este contrato o a la ley, el simple retardo en cualquier obligación establecida en este contrato implicará automáticamente el pago por la arrendataria de un recargo del 1% sobre el valor de la obligación en mora, con un monto mínimo de 1 UF, por el primer día de atraso, adicionándose, posteriormente, un recargo moratorio equivalente a 0,15% del monto adeudado por cada día adicional de atraso. Este último recargo se pacta a título de cláusula penal moratoria, y corresponde a una avaluación anticipada de los perjuicios causados por el retraso en el pago. (…)

DÉCIMO SEGUNDO: Término del Contrato y Opción de Compra. **Uno)** El presente contrato finalizará irrevocablemente al término del plazo que se estipula en el presente contrato, sin necesidad de requerimiento previo alguno. **Dos)** Al término del arrendamiento, la arrendataria podrá optar por alguna de las siguientes alternativas: a) Devolver los inmuebles arrendados a la arrendadora, b) Celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, o bien, c) Comprar los inmuebles arrendados. **Tres)** Si la arrendataria decidiera hacer uso de la primera opción, deberá entregar, dentro de los 5 días hábiles siguientes al vencimiento del plazo de la duración del contrato, el inmueble en el lugar que le indique la arrendadora, en buen estado de mantención y funcionamiento, sin más desgaste que el normal de su uso propio (…) **Cuatro)** si la arrendataria opta por la celebración de un nuevo contrato, de acuerdo con lo indicado en la letra b) éste se regirá por las estipulaciones que oportunamente acuerde con la arrendadora. A falta de acuerdo, deberá restituir los inmuebles arrendados en los términos expresados precedentemente. Es condición para que la arrendataria pueda celebrar un nuevo contrato de arrendamiento o ejercer la opción de compra, que ésta se encuentre a la fecha o plazo que corresponda, con la totalidad de las obligaciones de que da cuenta el presente contrato de arrendamiento. **Cinco)** En el evento que la arrendataria ejerza

opción indicada en la letra c), para cuyo efecto TANNER LEASING S.A. le formula en este acto una oferta irrevocable, el precio de la compraventa será equivalente a la cantidad de 140,47 UF pagadero de contado, treinta días de pagada la última renta señalada en la letra c) de la cláusula cuarta del presente instrumento. (…)

DÉCIMO CUARTO: Incumplimiento y Terminación del Contrato. **Uno)** Las partes convienen expresamente en que la arrendadora tendrá, a elección suya, las opciones que se indican en el número dos de la presente cláusula, si ocurriera una cualquiera, de las siguientes circunstancias: a) Negativa o retardo en recibir los bienes arrendados; b) Retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, de los impuestos que la gravan, de los intereses estipulados por la mora, en la contratación de las pólizas de seguro y el pago de la respectiva prima y, en general, de cualquier incumplimiento por causa imputable a la arrendataria de cualquiera de las cláusulas, obligaciones o condiciones establecidas o estipuladas en el presente contrato o en cualquiera de sus anexos o modificaciones, como asimismo, el retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento y en general, en el incumplimiento de las obligaciones que emanan de cualquier contrato que la arrendataria mantenga con la arrendadora (…). **Dos)** Si ocurriere una cualquiera de las circunstancias indicada precedentemente, la arrendadora, a su opción exclusiva, podrá ejercer uno cualquiera de los siguientes derechos: a) Dar por terminado “ipso facto” el presente contrato de arrendamiento, y los demás contratos que la arrendataria tenga con la arrendadora, sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna y exigir por lo tanto, la devolución inmediata de los bienes arrendados y el pago de la totalidad de las cuotas vencidas con los respectivos recargos de este contrato y todos los otros que tenga con la arrendadora y, a título de cláusula penal e indemnización compensatoria, un monto ascendente al 50% del valor de las cuotas que se encontraren pendientes de vencimiento a la fecha de resolución del presente contrato; o bien, b) Exigir de inmediato y sin sujeción a trámite o declaración judicial alguna, el pago de todas las cuotas vencidas, sean de este contrato y cualquier otro que tenga con la arrendadora, o de los respectivos recargos y el pago anticipado de todas las cuotas pendientes de vencimiento hasta la terminación de él o de los contratos, todas las cuales se considerarán de plazo vencido. En este último caso, si todas las cuotas fueren pagadas y se hubiere garantizado el valor residual de los bienes arrendados, la arrendataria conservará su derecho de ejercer la opción de compra en los términos de a cláusula séptima del presente contrato.(…)

DÉCIMO QUINTO: Intereses Moratorios.- **Uno)** Cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a TANNER LEASING S.A. para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio del reajuste que proceda, si éste no se hubiere pactado a su respecto, el que se determinará aplicando la variación que hubiere experimentado la UF entre la fecha en que el pago debió efectuarse y la fecha en que se hace

efectivo o en su reemplazo, el IPC, en la misma forma indicada en la cláusula cuarta. **Dos)** ….

VIGÉSIMO: Fianza y Codeuda Solidaria: Presente en este acto, doña Natalia Compagnon Soto, por sí y en representación de Exportadora y de Gestión Caval Limitada, del giro de su denominación (…) expone: que vienen en constituirse personal e individualmente en fiadores y codeudores solidarios de la parte arrendataria, sin limitación alguna, con el objeto de garantizar a la arrendadora, el cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cualquiera de las obligaciones que para ellos y para Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A. nacen del contrato de arrendamiento con opción de compra que se celebra en este mismo instrumento, especialmente la obligación de pagar las rentas de arrendamiento. (…)

2.- A fojas 112 y siguientes, 11 certificados de dominio con vigencia, emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, de fecha 4 de mayo de 2015, respecto de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento, donde consta que la demandante es propietaria de aquellos.

3.- A fojas 163, copia de comprobante de pago N° 0040168, emitido por Tanner, de fecha 21 de abril de 2017 donde se desprende que mediante depósito bancario, el cliente, Inmobiliaria e Inversiones San Lucas S.A., pagó la suma de $ 37.561.863.-, con fecha 17 de enero de 2017.

OCTAVO: Que, por su parte la demandada, acompaña la siguiente documental:

Copia del vale vista N° 3178641, N° de documento 008898862, del Banco Itaú Corpbanca, sucursal Alcántara, de fecha 13 de enero de 2017, por la suma de $37.561.863.-, endosado para Tanner Leasing S.A., y recibido por don Claudio Tramer Domberg, Jefe de cobranza de Tanner Servicios Financieros, con fecha 16 de enero del mismo año.

NOVENO: Que, con lo relacionado en el N° 1 del motivo precedente, se encuentra acreditado en autos la existencia del vínculo contractual entre las partes del presente juicio, el bien dado en arrendamiento, las condiciones pactadas y obligaciones asumidas, entre las que se cuenta su duración, la renta y las consecuencias del incumplimiento de una de las partes, intereses por la mora y cláusula penal.

DÉCIMO: Que, el Código Civil dispone en su artículo 1915 que "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado*".

A su vez, el mismo Código establece en los artículos 1942 y 1944 qu arrendatario es obligado al pago del precio o renta, el que se hará en l períodos estipulados.

UNDÉCIMO: Que, como ya se indicó, si bien se ha aportado al juic copia del vale vista que acredita el pago por parte de la demandada por

suma de $37.561.863.-, tal cancelación no enerva la acción, toda vez que se ha hecho pago sólo de las rentas morosas vencidas y no de la suma total que se ha solicitado en esta presentación, pues la actora ha llegado hasta esta instancia, ejerciendo lo dispuesto en la cláusula décimo cuarta Dos) a).

DUODÉCIMO: Que, así las cosas, la demandada de autos no acreditó haber pagado las rentas de arrendamiento reclamadas por el actor, siendo de su cargo el onus probandi en este sentido, y teniendo presente además, la prueba rendida por la demandante, es suficiente para dar por acreditada la relación contractual que unía a las partes, por lo que, en definitiva, necesario será dar lugar a la demanda deducida en autos, según se señalará en la parte resolutiva de la presente sentencia.

DÉCIMO TERCERO: Que, en cuanto a las rentas vencidas hasta la fecha de presentación de esta demanda, el Tribunal teniendo en cuenta lo pactado por las partes y aquellas estipulaciones que han resultado acreditadas en autos, dará lugar sólo a aquellas peticiones que se ajustan al contrato y a lo que el demandante ha solicitado expresamente y que correspondan a la opción ejercida por éste, esto es, lo estipulado en la cláusula décimo cuarta Dos) a) del contrato sub-lite, en relación con *el incumplimiento y terminación del contrato*, *Si ocurriere una cualquiera de las circunstancias indicada precedentemente, la arrendadora, a su opción exclusiva, podrá ejercer uno cualquiera de los siguientes derechos: a) Dar por terminado "ipso facto" el presente contrato de arrendamiento, y los demás contratos que la arrendataria tenga con la arrendadora, sin necesidad de trámite o declaración judicial alguna y exigir por lo tanto, la devolución inmediata de los bienes arrendados y el pago de la totalidad de las cuotas vencidas con los respectivos recargos de este contrato y todos los otros que tenga con la arrendadora (…)*; por lo que, habida consideración al pago realizado por la demandada, ésta se encontraría en mora desde el mes de febrero de 2017, y corresponderá entonces determinar su monto desde ese mes, hasta la fecha declaración de terminación del contrato de arrendamiento, esto es, 17 de agosto de 2017, encontrándose hasta esta fecha 7 rentas vencidas, lo que arroja un total de **983,29 UF**, más intereses y reajustes.

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto a la petición de la demandante, que se condene a los demandados al pago de las rentas que se devenguen durante la tramitación del proceso, se debe tener presente que dicha situación no fue prevista en la cláusula que el actor ejerció en esta acción, por lo que la petición así planteada, será desestimada en definitiva, sin perjuicio de la cláusula penal pactada.

DÉCIMO QUINTO: Que, también corresponde conceder el pago de la cláusula penal solicitada, pues como ya se dijo, se ha hecho valer la cláusula décimo cuarta Dos) a), la cual dispone: *…a título de cláusula penal e indemnización compensatoria, un monto ascendente al 50% del valor de las cuotas que se encontraren pendientes de vencimiento a la fecha de resolución del presente contrato (…)*, correspondiendo esto por concepto entonces, al 50% de las rentas comprendidas desde septiembre de 2017 a junio de 2025, esto es, 94 rentas por un valor de 140,47 UF, más la renta consagrada en la cláusula cuarta letra c), lo que arroja un total de **8.281,465 UF.** Por concepto de cláusula penal.

NSXXCOZNJ

DÉCIMO SEXTO: Que, en relación a los intereses solicitados por el ejecutante, tal como consta en la Cláusula décimo quinta, Uno) del contrato de arrendamiento, cualquier pago que la arrendataria realice con posterioridad a la fecha pactada en el presente contrato, dará derecho a TANNER LEASING S.A. para cobrar a la arrendataria el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluta y hasta la fecha de su pago efectivo, por lo que igualmente se accederá a la petición en comento.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, de acuerdo a lo pactado en la cláusula vigésima del contrato, *"Fianza y Codeuda Solidaria: Presente en este acto, doña Natalia Compagnon Soto, por sí y en representación de Exportadora y de Gestión Caval Limitada, del giro de su denominación (…) expone: que vienen en constituirse personal e individualmente en fiadores y codeudores solidarios de la parte arrendataria"*, se dará lugar a la demanda, en lo pertinente, también a su respecto.

Y, visto además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1545, 1698, 1915, 1942, 1944, 1947, 1950 del Código Civil; 144, 160, 170, 310 y 607 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I. EN CUANTO A LA EXCEPCIÓN DE PAGO:

Que, se rechaza la excepción de pago efectivo de la deuda, opuesta por las demandadas**.**

II.- EN CUANTO AL FONDO:

I.-Terminado el contrato de arrendamiento habido entre las partes.

II.- Que, se condena a las demandadas, a la restitución de los bienes dados en arrendamiento, dentro de décimo día desde que la sentencia cause ejecutoria.

III.- Que, se condena a las demandadas solidariamente al pago de las rentas vencidas desde febrero, hasta agosto de 2017, por un total de **983,29 UF**, más intereses y reajustes, con el interés máximo que la ley permite estipular, a contar del retardo o mora hasta el pago efectivo, de acuerdo a la cláusula décimo quinta Uno), montos todos que deberán ser determinados previa liquidación del crédito por el Sra. Secretaria del Tribunal, en la etapa procesal correspondiente.

IV.- Que, se condena a las demandadas solidariamente al pago de la cláusula penal, por un total de **8.281,465 UF**, según lo razonado en el considerando décimo quinto de la presente sentencia.

V.-Que, se condena a las demandadas solidariamente al pago de las costas del presente juicio.

Regístrese, notifíquese y archívense en su oportunidad.

ZTOCDXXSN

C-27524-2016

PRONUNCIADA POR DOÑA MARÍA PAULA MERINO VERDUGO. JUEZ TITULAR.

AUTORIZADA POR DOÑA CARMEN JULIA DEL RIO SUMARÁN, SECRETARIA SUBROGANTE.

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

ZTOCDXXSN

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 13 de agosto de 2017, 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

MARIA PAULA MERINO VERDUGO
Fecha: 17/08/2017 13:59:37

CARMEN JULIA DEL RIO SUMARAN
Fecha: 17/08/2017 15:43:42