

C-2047-2025

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3° Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-2047-2025
CARATULADO : GRUPO HEXAGON SPA/ [REDACTED]

Viña del Mar, veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco.

Visto:

I.- De la demanda de termino de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

En lo principal de presentación de 12 de junio de 2025, que se lee en folio 1, rectificada el 28 de junio de 2025, en folio 3, compareció don Guillermo Kegevic Ahumada, abogado, cédula de identidad 6.272.946-5, domiciliado en calle Blanco N°1623, oficina N°1404, Valparaíso, mandatario judicial de la sociedad **Grupo Hexagon SpA**, RUT [REDACTED] persona jurídica del rubro de la construcción, representada por don [REDACTED], cédula de identidad [REDACTED] empresario, ambos domiciliados en [REDACTED]

[REDACTED] quien dedujo demanda de termino de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, contra don [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] ignora profesión u oficio, con domicilio en [REDACTED] [REDACTED] conforme los antecedentes de hecho y derecho que expuso.

Dijo que su representada es propietaria del inmueble ubicado en Quintero, calle [REDACTED], cuyo título de dominio se encuentra inscrito a inscrito a fojas 285 número 269, del Registro de Propiedad del año 2024, del Conservador de Bienes Raíces de Quintero, Rol de Propiedad Rol de Avalúo N°617-337, de la comuna de Quintero.

En virtud de dicho dominio, el 29 de enero de 2024, su representada celebró un contrato de arrendamiento, por escritura privada, con don [REDACTED] [REDACTED] el que fue debidamente autorizado el 29 de enero de 2024, por el Notario Público de Viña del Mar don Gastón Flores Estay, suplente del titular don Marcos Díaz León, respecto al inmueble ubicado en calle [REDACTED] [REDACTED] ya señalado precedentemente, de propiedad de su representada.

Que, de conformidad a la cláusula quinta del contrato en cuestión, las partes pactaron que la renta de arrendamiento se pagaría por mensualidades anticipadas y sería la suma de \$1.350.000, que se reajustaría anualmente conforme la variación del Índice de Precios al Consumidor, quedando a partir del mes de enero de 2025 en la suma de \$1.420.200.



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BLKCBKVUQXU

Es del caso que el demandado don [REDACTED] adeuda a su representada, a junio de 2025, la suma de \$7.293.200 (siete millones doscientos noventa y tres mil doscientos pesos), que se desglosa de la siguiente manera:

5 de enero de 2025.....	\$1.420.200
5 de febrero de 2025.....	\$1.420.200
5 de marzo de 2025.....	\$1.420.200
5 de abril de 2025.....	\$1.420.200
5 de mayo de 2025.....	\$1.420.200
5 de junio de 2025.....	\$1.420.200

Agregó que se registran los siguientes abonos: durante los meses de enero y febrero, se abonó en efectivo, las sumas de \$400.000; luego \$50.000; y finalmente la suma de \$150.000; luego siguieron abonos, realizados el 15 de marzo de 2025 por la suma de \$200.000; el 16 de marzo de 2025 por la suma de \$28.000; el 17 de marzo de 2025 por la suma de \$100.000; el 23 de marzo de 2025 por la suma de \$3000.000 (sic); lo que hace un total de abono de \$1.228.000; con un total adeudado de \$7.293.200.

Que, el demandado don [REDACTED] no ha dado cumplimiento con lo pactado en el contrato celebrado, especialmente en lo establecido en la cláusula quinta, al no cancelar, en tiempo y forma, las rentas de arrendamiento acordadas.

En cuanto al derecho, citó el artículo 1915 del Código Civil, que define el contrato de arrendamiento como: *“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”*. Por su parte, el inciso primero del artículo 1942 del cuerpo legal citado indica *“El arrendatario es obligado al pago del precio o renta”*.

Luego, de acuerdo con el artículo 1º en relación con el artículo 7 de la Ley Nº18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos y en atención a las materias discutidas en este juicio, se hace enteramente aplicable el procedimiento que señala esta ley.

Por su parte el artículo 8 de la Ley Nº18.101 en comento, establece que el presente juicio ha de tramitarse conforme a las normas que ella misma señala.

En cuanto a la competencia, sostuvo que en la cláusula décimo cuarta del contrato de arrendamiento se fijó domicilio para todos los efectos legales, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales de justicia de la comuna de Viña del Mar.



Por tanto, en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en los artículos 7, 8, 10 y siguientes y 21 de la Ley N°18.101; y del artículo 1977 del Código Civil, pidió tener por deducida demanda de término de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, en contra de don [REDACTED] adeuda, ya individualizado, en su calidad de arrendatario, ordenar que se practiquen las reconvenções legales por la suma de \$7.293.200, al notificarle la demanda y en la audiencia de estilo y, en definitiva, acoger esta demanda y declarar: terminado el contrato de arrendamiento; condenar a la demandada a pagar las rentas adeudadas y las que se devenguen durante la secuela del juicio, más el reajuste indicado en el artículo 21 de la Ley N°18.101, hasta la entrega efectiva de la propiedad, o a las sumas que se determinen conforme el mérito de autos, ordenando restituir la propiedad arrendada dentro de tercero día, totalmente desocupada y libre de cualquier ocupante, desde que el fallo cause ejecutoria, bajo el apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, todo ello con expresa condena en costas.

II.- De la demanda subsidiaria de desahucio.

Al primer otrosí de presentación de 12 de junio de 2025, que se lee en folio 1, el compareciente don Guillermo Kegevic Ahumada, abogado, cédula de identidad 6.272.946-5, domiciliado en calle Blanco N°1623 Oficina N°1404 de Valparaíso, mandatario judicial de la sociedad **Grupo Hexagon SpA**, cédula de identidad [REDACTED] persona jurídica del rubro de la construcción, representada legalmente por don [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED] empresario, ambos domiciliados en calle Petalonia número cuatrocientos sesenta y cuatro, Jardín del Mar, comuna de Viña del Mar, presentó de manera subsidiaria demanda de desahucio en contra de don [REDACTED] [REDACTED] cédula de identidad [REDACTED], ignora profesión u oficio, con domicilio en calle [REDACTED], en su calidad de arrendatario; todo conforme expuso.

Refirió, que en subsidio de la demanda interpuesta en lo principal, para el evento que la parte demandada enerve la acción de término de contrato de arrendamiento, pagando las rentas adeudadas en la oportunidad legal, manifestó la voluntad de su representada de no perseverar en el contrato, por lo que solicita el desahucio del contrato de arrendamiento respecto de la propiedad ya singularizada en la acción principal, dando por reproducidos en este acápite todos y cada uno de los hechos relatados en lo principal de esta presentación para el desahucio solicitado de forma subsidiaria.

Por tanto, de acuerdo con lo expuesto y lo establecido en el artículo 3 y siguientes de la Ley N°18.101, pidió en subsidio de lo demandado en lo principal,



ordenar que se notifique el desahucio del mismo contrato de arrendamiento al demandado, don ██████████, ya individualizado, y disponer, en el caso de este enerve la acción de terminación de contrato a través del pago de las sumas adeudadas, que se ordene la restitución de la propiedad a su representada en el plazo que se fije, de acuerdo al mérito de autos, en virtud del desahucio señalado, con costas.

III.- De la notificación de la demanda y de la primera reconvencción legal de pago.

De acuerdo con el estampe de receptor judicial agregado en folio 12 de la carpeta electrónica, el 24 de julio de 2025, se notificó la demanda y su proveído, así como su rectificación, conforme lo dispuesto por el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil al demandado don ██████████.

Asimismo, consta del referido estampe que se practicó con la misma fecha la primera reconvencción de pago en rebeldía del demandado y no pagó.

IV.- De la audiencia de contestación, conciliación y prueba.

El 30 de julio de 2025, conforme da cuanta acta que se lee en folio 18, se llevó a efecto la audiencia de contestación, conciliación y prueba decretada, con la comparecencia de la parte demandante, representada por su apoderado don Alex Daniel Cortés Díaz, cédula de identidad 13.233.352-1, y en rebeldía de la parte demandada, quien se encontraba debidamente notificada según consta del estampe de 24 de julio de 2025, en folio 12.

En dicho acto, la parte demandante ratificó las demandas deducidas a lo principal y primer otrosí del folio 1 y solicitó se dé lugar a ellas, en todas sus partes, con expresa condenación en costas. Asimismo, solicitó al tribunal se practique la segunda reconvencción legal de pago al demandado.

El Tribunal tuvo por ratificadas las demandas interpuestas en lo principal y primer otrosí de folio 1 y, acto seguido, practicó la segunda reconvencción legal de pago al demandado, quien no pagó, por encontrarse en rebeldía.

El Tribunal tuvo por contestadas las demandas, en rebeldía de la parte demandada.

Acto seguido, el Tribunal llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo atendida la inasistencia ya señalada.

Se recibió la causa a prueba y fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del juicio. Estipulaciones del mismo.

2.- Efectividad que el demandado se encuentra al día en el pago de las rentas.



3.- Tiempo de ocupación del inmueble por el demandado.

V.- De la prueba rendida por la parte demandante.

i.- Instrumental:

1.- Contrato de arrendamiento suscrito por las partes, con firmas autorizadas por Notario Público; agregado en folio 1, e incorporado legalmente en audiencia estilo.

2.- Copia de certificado de dominio vigente de la propiedad inscrita a fojas 285 número 269, del Registro de Propiedad del año 2024, del Conservador de Bienes Raíces de Quintero; agregado en folio 1, e incorporado legalmente en audiencia estilo.

3.- Copia del estatuto actualizado de la sociedad Grupo Hexagon Spa, Rut [REDACTED] agregado en folio 1, e incorporado legalmente en audiencia estilo.

ii.- Testifical:

Conforme da cuenta acta que se agregó en folio 19, comparecen los testigos que se individualizan a continuación, acorde con lista ofrecida al quinto otrosí de la demanda de folio 1, quienes previamente juramentados declaran al tenor de los puntos de la interlocutoria prueba y cuyas declaraciones se transcriben.

a.- Comparece doña [REDACTED] individualizada en el acta de folio 19, quien interrogada al hecho número 1 de la interlocutoria de prueba, dijo: *“Es efectivo, existe un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este juicio, y me consta porque soy amiga de [REDACTED] que es la suegra del dueño de la empresa demandante y dueña del inmueble dado en arrendamiento. El arrendador es Grupo Hexagon y el arrendatario es [REDACTED]. Se dio en arriendo una propiedad ubicada en Quintero, en calle [REDACTED] no recuerdo el número. Se pactó una renta mensual de un millón cuatrocientos mil pesos aproximadamente. Todo esto me consta por conversaciones sostenidas con la suegra del dueño de Grupo Hexagon, [REDACTED].”* Repreguntada, para que diga si sabe la fecha de inicio del contrato de arrendamiento, respondió: *“Desde enero del año 2024.”*

Interrogada al hecho número de prueba n°2, dijo: *“No es efectivo, el demandado no se encuentra al día en el pago de las rentas, ya que no ha pagado las rentas de enero de 2025 a la fecha. Esto me lo comentó [REDACTED], estaba preocupada por las cuentas pendientes le debían a su yerno por este tema. Por lo que debe hasta hoy siete meses de renta.”*

Interrogada al hecho de prueba n°3, dijo: *“El demandado ocupa este inmueble desde enero del año 2024, por lo que lleva un año y medio aproximadamente. Esto me consta por los dichos de [REDACTED].”*



b.- Doña [REDACTED] individualizada en el acta de folio 19, quien interrogada al hecho número 1 de prueba, dijo: *“Efectivamente existe un contrato arrendamiento donde el arrendador es [REDACTED] por Grupo Hexagon, de quien es dueño, y el arrendatario es [REDACTED]. Se dio en arriendo un inmueble ubicado en Quillayes 88, Mantagua, Quintero, por una renta mensual de un millón trescientos cincuenta mil pesos, que este año subió a un millón cuatrocientos y fracción. El contrato rige desde enero de 2024. Esto me consta porque soy amiga de [REDACTED], quien es la madre de [REDACTED], pareja de [REDACTED] por varios años, en conversaciones sostenidas con ella.”*

Interrogada al hecho de prueba n°2, dijo: *“No es efectivo, no se encuentra al día, él debe desde enero de 2025 hasta la fecha de hoy, y solo realizó un abono en este año por un millón de pesos, es todo lo que ha pagado por las rentas de enero a la fecha. Por tanto, está debiendo las rentas de 7 meses, menos el abono señalado. Esto me consta por conversaciones sostenidas con Cintya.*

Interrogada al hecho de prueba n°3, dijo: *“Lo ocupa desde enero de 2024 hasta la fecha de hoy. Lo que me consta también por conversaciones sostenida con [REDACTED]”*

VI.- De la prueba rendida por la parte demandada.

La parte demandada, atendida su rebeldía, no ofreció ni rindió prueba en la oportunidad procesal destinada al efecto.

VII.- De la citación a las partes para oír sentencia.

El 21 de noviembre de 2025, en folio 22, atendido lo dispuesto en el artículo 8 N°7 de la Ley N°18.101, se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que el primer hecho recibido a prueba requería acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del juicio; y las estipulaciones de este.

Luego, conforme se desprende del artículo 1698 del Código Civil, a la parte demandante correspondía el *onus probandi* de este primer hecho y, para tal efecto, tal como consta de lo expresado en el románico V de la parte expositiva de esta sentencia, agregó en folio 1 e incorporó legalmente en audiencia estilo la copia del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, con firmas autorizadas por Notario Público.

En virtud del precitado documento es que se acredita que las partes de este juicio, esto es el Grupo Hexagon SpA y don [REDACTED] suscribieron un contrato de arrendamiento el 24 de enero de 2024, la primera como arrendadora, y el segundo como arrendatario, respecto del inmueble ubicado en calle [REDACTED], cuya vigencia



inició el 1 de febrero de 2024, por un año renovable, salvo manifestación expresa de alguna de las partes de no renovación, en la forma y plazo que establece la cláusula cuarta.

En lo relativo a la renta, la cláusula quinta señala que aquella se fija en la suma mensual de \$1.350.000, con pago anticipado los primeros 5 días de cada mes; monto reajutable anualmente conforme el Índice de Precios al Consumidor. La misma cláusula establece una multa de 1 UF diaria por el mero retardo en el pago de la renta, y que el retardo en un periodo completo daría derecho al arrendador a poner término al contrato, sin perjuicio del cobro de las rentas insolutas, reajustes y recargos respectivos.

La arrendataria contrajo la obligación de pagar consumos de luz, agua y gas durante la vigencia del contrato, así como los gastos de retiro de basura.

Así las cosas, se tendrá por probado el hecho en los términos señalados.

Segundo: Que, luego, conforme da cuenta el numeral 2 de la interlocutoria de prueba, y teniendo en vista el ya citado artículo 1698 del Código Civil, al demandado correspondía acreditar encontrarse al día en el pago de las rentas de arrendamiento que se cobran en el presente juicio; no obstante, aquel no rindió prueba alguna en estos autos.

En este punto, y ante la falta de prueba de la parte demandada, se tendrá en vista lo señalado por el actor, quien refiere, por una parte, que la renta de \$1.350.000 se reajustaría anualmente conforme la variación del IPC, quedando a partir del mes de enero de 2025 en la suma de \$1.420.200 y, de otra, que el demandado don [REDACTED] adeudaría a junio de 2025 la suma total de \$7.293.200, como resultado de la deuda por rentas devengada el 5 de enero, 5 de febrero, 5 de marzo, 5 de abril, 5 de mayo y 5 de junio de 2025, en razón de \$1.420.200 mensual, menos un total de abonos efectuados entre enero y marzo de 2025 por la suma total de \$1.228.000.

Luego, se tendrá en consideración que la cláusula quinta regula el reajuste a partir de la primera anualidad, lo que unido a la circunstancia de que la vigencia del contrato comenzó el 1 de febrero de 2024, conforme la cláusula quinta del contrato analizado en el motivo precedente, determina que recién el 1 de febrero de 2025 se cumplió la primera anualidad, de modo que el reajuste aplica desde la renta devengada el 5 de febrero de 2025 y no de la del 5 de enero de dicho año, como pretende el actor.

De otro lado, aplicada la variación del IPC en el periodo corregido, se advierte que el reajuste porcentual aplicado a la renta mensual determina una renta mensual de \$1.408.050 y no la señalada por el actor, de \$1.420.200.



De todo lo anterior se concluye que, y teniendo en cuenta la falta de prueba de la parte demandada, que se tendrá por acreditado que el arrendatario no se encuentra al día en el pago de las rentas de arrendamiento que se cobran en autos, adeudando aquellas desde enero de 2025 y hasta junio de 2025, con la presión que la devengada el 5 de enero de 2025, corresponde a \$1.350.000 y que a partir de la devengada el 5 de febrero de 2025, estas se reajustaron a \$1.408.050 mensual cada una, monto al que ha de condenársele, descontados previamente los abonos por la suma de \$1.228.000; y que procede también condenársele al pago de las rentas que se hayan devengado durante la tramitación del presente juicio, a contar de julio de 2025 y hasta que la arrendataria restituya materialmente el inmueble a la arrendadora, tal como se dirá en la parte resolutive de esta sentencia.

Finalmente, se tendrá en consideración que, en atención a la mora referida precedentemente, se configura la hipótesis de incumplimiento contractual que autoriza a la arrendadora a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento, sobre la base de lo que establece el artículo 1977 del Código Civil, de modo que así se declarará en la parte resolutive de este fallo.

Tercero: Que, en lo relativo a los consumos básicos asociados al inmueble, se hace presente que a pesar de que ellos si se regularon en el contrato como carga del arrendatario, no fueron solicitados por el actor.

Otro tanto ocurre con las multas por retraso, las cuales, si bien fueron reguladas contractualmente, dicha partida no fue peticionada por el actor.

Con todo, sí se aplicarán los reajustes regulados en el artículo 21 de la Ley N°18.101, hasta la entrega efectiva de la propiedad, atendido a que el actor si lo solicitó oportunamente.

Cuarto: Que habiendo sido anunciado que se acogerá la demanda principal, se omitirá pronunciamiento respecto a la demanda de desahucio que fue interpuesta de manera subsidiaria a la de termino de contrato y pago de rentas, hecho que fue recogido por el número tres de la interlocutoria de prueba.

Quinto: Que la prueba no analizada pormenorizadamente, en nada altera las conclusiones a las que se arribó precedentemente; y que aquella que sí ha sido objeto de análisis, lo ha sido en la forma prescrita en el numeral 7 del artículo 8 de la Ley N°18.101.

Sexto: Que en lo que dice relación con las costas del presente juicio, se tendrá presente el mérito de lo prevenido en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil y anunciándose que la demanda interpuesta sería íntegramente acogida, se condenará a la parte demandada al pago de aquellas, tal como se dirá a continuación.



Y visto, además, lo prevenido en los artículos pertinentes de la Ley N°18.101; en los artículos 1544, 1545, 1698, 1702, 1915 y 1977 y siguientes del Código Civil; y en los artículos 144, 170, 254 y 346 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **se acoge** la demanda interpuesta en lo principal de presentación de 12 de junio de 2025, que se lee en folio 1, rectificada el 28 de junio de 2025, en folio 3, por don Guillermo Kegevic Ahumada, abogado, mandatario judicial de la sociedad **Grupo Hexagon SpA**, representada por don [REDACTED] [REDACTED] contra don [REDACTED] todos individualizados en autos; y, en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes el 24 de enero de 2024, que recayó sobre el inmueble ubicado en calle [REDACTED] debiendo la parte demandada restituir dicha propiedad a la actora, dentro de décimo día contado desde que esta sentencia cause ejecutoria, libre de enseres y de todo ocupante, bajo apercibimiento de ser lanzada con auxilio de la fuerza pública si así no lo hiciere.

II.- Que **se condena** a la parte demandada ya individualizada, a pagar a la actora las rentas devengadas el 5 de enero, 5 de febrero, 5 de marzo, 5 de abril, 5 de mayo y 5 de junio de 2025, por un monto de \$1.350.000 la primera, y de \$1.408.050 las restantes, montos a los que habrá de descontar el total de abonos por \$1.228.000; más todas aquellas rentas que se hayan devengado durante la tramitación del juicio, desde el 5 de julio del presente año en adelante, y hasta que la demandada haga restitución material a la actora del inmueble objeto del presente juicio; a más los reajustes del artículo 21 de la Ley N°18.101, si procedieren, hasta la entrega efectiva de la propiedad, todo lo cual será determinado al momento del cumplimiento incidental del presente fallo.

III.- Que **se condena** a la demandada vencida al pago de las costas de la causa, por los fundamentos y en la forma señalada en el motivo sexto de esta sentencia.

Notifíquese al apoderado de la parte demandante al medio electrónico indicado en folio 1; y de manera personal o por cédula a la parte demandada en su domicilio registrado en autos.

Hecho, regístrese y archívese en su oportunidad.

Dictada en los autos Rol C-2047-2025 por **Esteban Andrés Gómez Barahona**, juez del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.



C-2047-2025

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, veinticinco de noviembre de dos mil veinticinco.**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: BLKCBKVUQXU