1º Juzgado de Letras de Osorno

ROL: C-1357-2025	**Fecha Ingreso:** 11/06/2025 09:34 - OJV
Caratulado: MANQUILEF/MUÑOZ	
Procedimiento: Juicio de arrendamiento	
Materia: [C13A] Arrendamiento,cobro servicios según D.L.964 y Ley 18.101	
Estado Administrativo: Archivada	**Ubicacion:** Archivada Digital
Cuaderno: Principal	
Etapa: Aud. contestación, conciliación y prueba	**Estado Procesal:** Tramitación
Fecha Impresin: 09/09/2026 06:31	**Tipo causa:** No masiva

Litigantes

Sujeto	RUT	Persona	Nombre o Razn Social
AP.DTE	[redacted]	NATURAL	MÓNICA PAMELA ZÚÑIGA LILLO
AB.DDO		NATURAL	PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ
DTE.		NATURAL	OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER
DDO.		NATURAL	ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO
AB.DTE		NATURAL	ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS
DDO.		NATURAL	PAULINA ANDREA MUÑOZ MINTE

Tabla de contenidos

1. Principal . . . 1
1.1. Acredita Poder - 12/06/2025 (Folio 2) . . . 1
1.2. Resolución: Da curso a la demanda y cita a comparendo - 12/06/2025 (Folio 3) . . . 3
1.2.1. Escrito: Ingreso demanda - 11/06/2025 (Folio 1) . . . 5
1.3. Actuación Receptor: CERTIFICACIÓN BÚSQUEDAS (Receptor) Diligencia:17/06/2025 - 18/06/2025 (17/06/2025) (Folio 4) . . . 12
1.4. (NOT)Notificacion: Notificación de demanda - 27/06/2025 (Folio 9) . . . 13
1.5. Resolución: Previo a proveer - 27/06/2025 (Folio 10) . . . 14
1.5.1. Escrito: Patrocinio y poder - 24/06/2025 (Folio 7) . . . 15
1.6. Acredita Poder - 27/06/2025 (Folio 11) . . . 16
1.7. Resolución: Mero trámite - 30/06/2025 (Folio 13) . . . 18
1.8. Acredita Poder - 30/06/2025 (Folio 15) . . . 19
1.9. Actuación - 30/06/2025 (Folio 16) . . . 21
1.10. (COM)Comparendo: Suspende/Reprograma audiencia - 30/06/2025 (Folio 17) . . . 22
1.11. Resolución: Mero trámite - 01/07/2025 (Folio 18) . . . 24
1.11.1. Escrito: Contesta demanda - 30/06/2025 (Folio 14) . . . 25
1.12. Resolución: Confiere Traslado de Incidente - 05/07/2025 (Folio 20) . . . 44
1.12.1. Escrito: Retiro de demanda - 02/07/2025 (Folio 19) . . . 45
1.13. Certificado. - 18/07/2025 (Folio 22) . . . 47
1.14. (COM)Comparendo: Aud. De Contes. Concil. y Prueba - 18/07/2025 (Folio 23) . . . 48
1.14.1. Escrito: Contesta demanda - 18/07/2025 (Folio 21) . . . 50
1.15. Resolución: Mero trámite - 19/07/2025 (Folio 24) . . . 60
1.16. Resolución: Archivo del expediente en el Tribunal - 29/08/2026 (Folio 25) . . . 61
2. Incidente Desistimiento de la Dda. . . . 62
2.1. Resolución: Confiere Traslado de Incidente - 05/07/2025 (Folio 1) . . . 62
2.2. Resolución: Autos Para Fallo - 18/07/2025 (Folio 3) . . . 63
2.3. Resolución: Falla desistimiento dda. - 19/07/2025 (Folio 4) . . . 64
2.4. Certificado. - 12/08/2025 (Folio 6) . . . 65
2.5. Oficio: Oficio (Que no se Provee) - 13/08/2025 (Folio 7) . . . 66
2.6. Resolución: Tásense costas procesales - 13/08/2025 (Folio 7) . . . 68
2.6.1. Escrito: Certificación que se indica - 11/08/2025 (Folio 5) . . . 69
2.7. Tasación costas procesales - 18/08/2025 (Folio 8) . . . 70
2.8. Resolución: Mero trámite - 03/09/2025 (Folio 9) . . . 71
2.9. Resolución: Mero trámite - 29/11/2025 (Folio 11) . . . 72
2.9.1. Escrito: Da cuenta de pago - 28/11/2025 (Folio 10) . . . 73
2.10. Resolución: Gírese - 19/12/2025 (Folio 14) . . . 74
2.10.1. Escrito: Giro cheque - 18/12/2025 (Folio 12) . . . 75
2.11. Certifica Giro CTACTE - 21/01/2026 (Folio 15) . . . 76
2.12. Constancia de haberse entregado el cheque - 18/02/2026 (Folio 16) . . . 77

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

MANDATO CON F.E.A.

Osorno, a 12 de junio de 2025:

Por medio del presente, se certifica mandato conferido por:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	EN REPRESENTACIÓN DE	RUT	TIPO DE LITIGANTE
OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER	[redacted]			Demandante

con firma electrónica avanzada a los abogados(as) y/o apoderados, con las facultades que por cada uno de ellos se indican:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	TIPO LITIGANTE	PODER
ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS	[redacted]	Abogado del Demandante	Simple

Observaciones: MANDATO JUDICIAL REPERTORIO 2581-2025 DE LA NOTARIA DE OSORNO PABLO EISENDECHER BERTIN, AUTORIZO EL PODER

Ministro de Fe del Tribunal:

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

Código: RUXVXXLJYUB

NOMENCLATURA : 1. [1]Da curso a la demanda y cita a comparendo
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, doce de junio de dos mil veinticinco

A folio 1.

A lo principal: Por interpuesta demanda de termino de contrato de arriendo, cobro de gastos comunes y servicios básicos y restitución; Vengan las partes personalmente o representadas por mandatario con facultad especial para transigir, a audiencia de contestación, conciliación y, - eventualmente -, de fijación de la audiencia de prueba, el día **30 de junio de 2025**, a las **11:30 horas**, presencialmente, o mediante videoconferencia a través de la plataforma virtual ZOOM, enlace o link https://zoom.us/j/94255522911. Notifíquese con al menos cinco días hábiles completos de anticipación a la audiencia. **Al primer otrosí**: Por acompañado documento signado con el número 1; bajo apercibimiento de tenerlo por reconocido; como ordena el artículo 346 Nº 3 del Código de Procedimiento Civil. En cuanto a los documentos señalados con los números 3 y 4; por acompañado, con citación. Por acompañado mandato judicial. **Al segundo otrosí**: Téngase presente medios de pruebas. **Al tercer otrosí**: Téngase presente lista de testigos; cíteseles. **Al cuarto otrosí**: Notifíqueseles. **Al quinto otrosí**: Téngase presente personería o representación. **Al sexto otrosí**: Téngase presente patrocinio y poder. **Al séptimo otrosí**: Téngase presente medio especial de notificación. Notifíquensele por correo electrónico las resoluciones que deban notificársele por cédula.

Notifíquese personalmente, o en la forma establecida en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

En Osorno, a doce de junio de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario, la resolución precedente. htb

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

Código: HFXXEZRXB

Código: C 13 A

Materia: Término de contrato de arrendamiento y entrega del bien raíz por incumplimiento.

Procedimiento: Ley 18.101

Demandante: Oscar Bernardo Manquilef Bachler

Rut: [redacted]

Apoderado: Alejandro Gabriel Vargas Casas

Rut: [redacted]

Demandado: Alfonso Valenzuela Avendaño

Rut: [redacted]

Codeudor solidario: Paulina Muñoz Minte

Cédula de identidad: [redacted]

EN LO PRINCIPAL: Demanda término de Contrato de Arrendamiento por incumplimiento de obligaciones del arrendatario y restitución. EN EL PRIMER OTROSI: Acompaña documentos, en la forma que indica. EN EL SEGUNDO OTROSI: Señala medios de prueba. EN EL TERCER OTROSI: Lista de testigos. EN EL CUARTO OTROSI: Se ordene notificación que indica. EN EL QUINTO OTROSI: Acredita personería. EN EL SEXTO OTROSI: Se tenga presente. EN EL SEPTIMO OTROSI: Señala forma de notificación.

S. J. L. EN LO CIVIL DE OSORNO

ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, chileno, casado, Abogado, C.I. N° [redacted], en representación según se acredita en esta presentación, de don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, chileno, casado, ingeniero agrónomo, C.I. N° [redacted], ambos con domicilio para estos efectos en calle Volcán Lonquimay N° 520 de la comuna y ciudad de Osorno, a S.S. con respeto digo:

Por esta presentación, de conformidad con las disposiciones establecidas en la ley 18.101 y en virtud de los fundamentos de hecho y demás argumentos de derecho que se expondrán, deduzco demanda de resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre mi representado y don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO**, Chileno, Ingeniero Constructor, Cédula de Identidad número [redacted], con domicilio para estos efectos en Avenida Diego de Almagro N° 1903 de la comuna y ciudad de Osorno, **por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario** pactadas en

el mismo, solicitando desde ya a S.S. la acoja a tramitación, de lugar a ella en todas sus partes y en consecuencia, declare terminado el referido contrato, ordene al demandado y al codeudor solidario que se individualizará, pagar de las deudas de servicios básicos que se indicarán y la inmediata restitución del inmueble arrendado, con expresa condena en costas.

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1.- Con fecha 1 de diciembre del año 2023, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, celebró con don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, contrato de arrendamiento a plazo fijo por treinta y seis meses, respecto del inmueble correspondiente a la **casa habitación ubicado en calle Diego de Almagro N° 1903 de la comuna y ciudad de Osorno.**

2.- Conforme se lee de la **CLÁUSULA TERCERA** del mismo, el contrato de arrendamiento tenia una **duración de 36 meses,** a contar del 5 de diciembre del año 2023, prorrogables de acuerdo a la forma estipulada en dicha cláusula.

3.- De acuerdo a lo estipulado en la **CLÁUSULA CUARTA** del contrato referido, el canon de arrendamiento sería la suma mensual de 1.000.000 pesos, desde el 5 de febrero de 2024 al 5 de Noviembre de 2024.

Desde el 5 de diciembre de 2024 al 5 de diciembre de 2025, la renta mensual sería la suma de $1.300.000 pesos.

Desde el cuarto año, el canon de arrendamiento se reajustaría según la variación que experimente el índice de precios al consumidor cada 12 meses.

4.- En la **letra d) de CLÁUSULA DECIMOCUARTA de este contrato, se pactó que el éste terminaría ipso facto;** si el arrendatario retardare o no pagare los consumos de servicios básicos.

5. A la fecha de esta presentación, la demandada ha incumplido su obligación de pago de los servicios de luz y gas a saber.

6. En efecto, tal como conta de las boletas respectivas que se acompañan, el inmueble registra por concepto de servicio de luz eléctrica una deuda de $521.500 pesos, de los cuales 220.700 corresponden a saldo anterior. A su vez, por concepto de servicio de gas, el inmueble objeto del contrato sub lite, registra una deuda de $111.000 pesos, de los cuales $74.924 corresponden a saldo anterior.

7. Finalmente S.S., doña PAULINA MUÑOZ MINTE, cédula de identidad [redacted], se constituyó como fiador y codeudor solidario de todas las obligaciones contraídas por el arrendatario.

II. ANTECEDENTES DE DERECHO.

1. El artículo 1915 del Código Civil dispone: *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.*

2. El artículo 1917 del Código Civil dispone: *El precio (del arrendamiento) puede consistir ya en dinero ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha. Llámase renta cuando se paga periódicamente.*

3. Por su parte, el artículo 1545 del Código Civil dispone: *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.*

4. A su vez el artículo 1950 del miso cuerpo legal establece: *El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos y especialmente: 1° Por la destrucción total de la cosa arrendada; 2° Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 3° Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que mas adelantes se expresarán, 4° Por sentencia del juez en los casos que la ley ha previsto;*

5. Por aplicación de lo dispuesto en el artículo precedente, cabe mencionar lo dispuesto en el artículo 1489 del Código Civil, norma que dispone: *En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios.*

6. A su vez, cabe traer a colación el artículo 1698 del Código Civil, norma que fija el *onus probandi* en nuestro derecho, y que debe aplicarse al caso sub lite, toda vez que lo que se demanda es el término de un contrato, por falta de cumplimiento de las obligaciones de una de sus partes: *Incumbe probar las obligaciones o su extinción, al que alega aquellas o éstas*

7. Por su parte el artículo 1° de la Ley 18.101 modificada por la Ley 19.866 establece: *"El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos, entendiéndose*

por tales los ubicados dentro del radio urbano respectivo, se regirá por las disposiciones especiales de esta ley y, lo no previsto en ella, por el Código Civil."

8. Por su parte el artículo 6° de la Ley 18.101 modificada por la Ley 19.866 establece: "*Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble."*

9. Finalmente, el artículo 14 de la citada Ley de arrendamiento dispone: *En los juicios a que se refiere este Título en que se solicite la entrega del inmueble, el arrendador podrá hacer notificar la demanda a las empresas que suministren gas, energía eléctrica o agua potable, y en tal caso el demandado será el único responsable de los consumos mientras dure la ocupación del inmueble por él mismo o por las personas a su cargo. Las empresas no podrán excepcionarse alegando ignorancia del domicilio del deudor*.

III. CONCLUSIONES.

De lo señalado en esta presentación, de la prueba ofrecida y de los documentos acompañados a la misma, se podrá arribar a las siguientes conclusiones:

1. Que mi representado, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, detenta la calidad de parte arrendadora del contrato de arrendamiento suscrito por instrumento privado autorizado ante notario, de fecha 1 de Diciembre del año 2025; siendo el demandado don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, la parte arrendataria del mismo y doña PAULINA MUÑOZ MINTE, la fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones del arrendatario.

2. Que el inmueble dado en arrendamiento, corresponde a la propiedad ubicada en Avenida Diego de Almagro N° 1903 de la comuna y ciudad de Osorno.

3. Que en la CLÁUSULA DECIMOCUARTA del contrato referido, se pactó que el contrato terminaría ipso facto; si el arrendatario retardare o no pagare los consumos de servicios básicos.

4. Que a la fecha de esta presentación, la demandada ha incumplido su obligación de pago de los servicios de luz, agua y gas a saber.

7. Que tal como conta de las boletas respectivas que se acompañan, el inmueble registra por concepto de servicio de luz eléctrica una deuda de $521.500 pesos, de los cuales 220.700 corresponden a saldo anterior.

A su vez, por concepto de servicio de gas, el inmueble objeto del contrato sub lite, registra una deuda de $111.000 pesos, de los cuales 74.924 corresponden a saldo anterior.

Que conforme lo señalado y lo dispuesto en la normativa vigente, corresponde declarar terminado el contrato de arrendamiento sub lite ipso facto, por falta de pago de las rentas y, condenar a la parte demandada; al pago de las prestaciones impagas y a la restitución del inmueble dado en arrendamiento, en forma inmediata.

POR TANTO: en mérito de lo expuesto y de lo dispuesto en los artículos 1° y siguientes de la ley 18.101 modificada por la Ley 19.866, articulo 1915 y demás pertinentes del Código Civil, demás disposiciones legales aplicables;

RUEGO A S.S., tener por interpuesta demanda de término de contrato de Arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones pacatas en él, en contra de **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO** ya individualizado, precedentemente y en definitiva declarar lo siguiente:

1.- Que se declara terminado el contrato de arrendamiento de autos celebrado entre las partes de este juicio, por escritura pública de fecha 1 de Diciembre de 2023, por incumplimiento de las obligación pactadas en él, específicamente, las obligaciones pactadas en su cláusula decimocuarta.

2.- Que don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO y doña PAULINA MUÑOZ MINTE ya individualizados, deberán pagar en forma solidaria, las deudas de servicios básicos individualizados en esta demanda y todas las que se devenguen hasta la efectiva entrega material del inmueble de autos, más reajustes e intereses legales, o las cantidades que S.S. se sirva fijar.

3.- Que la parte demandada debe hacer entrega material del inmueble individualizado en el contrato y en esta demanda, dentro del plazo que S.S. establezca, de conformidad a derecho y al mérito del proceso.

4.- Que don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO y doña PAULINA MUÑOZ MINTE; deberá pagar solidariamente las costas de esta causa.

PRIMER OTROSI: Por esta presentación, solicito de S.S. tener por acompañados bajo el apercibimiento del artículo 255 del Código de Procedimiento Civil, los siguientes documentos:

1. Copia de contrato de arrendamiento suscrito con fecha 1 de Diciembre del año 2023, entre don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER y don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO; ya individualizados.

2. Mandato judicial otorgado a este letrado por don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, otorgado por escritura pública de fecha 28 de Mayo de 2025, ante el Notario Público de la ciudad de **Osorno don Pablo Eisendecher Bertín.**

3. **Boleta Electrónica N° 69182468 emitida por SAESA**, con fecha 27 de mayo de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Diego de Almagro N° 1903 de la comuna y ciudad de Osorno, por un valor de $521.500 pesos, de los cuales $220.700 corresponden a saldo anterior.

4. **Boleta Electrónica N° 57401957 emitida por METROGAS S.A.**, con fecha 06 de mayo de 2025, correspondiente al inmueble ubicado en Diego de Almagro N° 1903 de la comuna y ciudad de Osorno, por un valor de $111.000 pesos, de los cuales $74.924 corresponden a saldo anterior.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por acompañados los documentos en la forma solicitada.

SEGUNDO OTROSI: Solicito de S.S. tener presente que, a efectos de acreditar los dichos de esta parte, me valdré de todos los medios de prueba contemplados en la ley.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tenerlo presente para todos los efectos legales.

TERCER OTROSI: Ruego a S.S. tener por acompañada la siguiente lista de testigos que depondrán por mi parte en estos autos:

1.- ALBA CECILIA MOLINA ROJEL, labores de casa, C.I. N° [redacted], domiciliada en Sector Tacamó S/N de la comuna de Osorno.

2.- JUAN DOMINGO MONSALVE JIMENEZ Ingeniero Agrónomo, C.I. N° [redacted], domicilio en Avenida Francia N° 1741 Depto. 204, de la comuna y ciudad de Osorno.

3.- MARIA MARCELINA PAGOLA CONTRERAS Ingeniero Comercial, C.I. N° [redacted], domiciliada en Avenida Volcán Lonquimay N° 520, de la comuna y ciudad de Osorno.

4.- JACKY QUILODRAN WINKLER, Técnico en Gastronomía Internacional, C.I. N° [redacted], domiciliada en calle Francisco Cordero N° 3208 de la comuna y ciudad de Osorno.-

POR TANTO: de conformidad con lo expuesto en el articulo 8 N° 3 de la ley N° 18.101;

RUEGO A S.S., tener por presentada lista de testigos para todos los efectos legales y disponer la citación judicial de los mismos.

CUARTO OTROSI: Por esta presentación solicito de S.S., ordenar la notificación para los efectos del artículo 14 de la Ley 18.101 modificada por la ley 19.866 a las siguientes entidades:

A) METROGAS S.A., con domicilio en calle Francisco Bilbao Nº 1176 de la comuna y ciudad de Osorno.

B) SOCIEDAD AUSTRAL DE ELECTRICIDAD S.A., con domicilio en calle Manuel Bulnes Nª 441 de la comuna y ciudad de Osorno.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., acceder a lo solicitado.

QUINTO OTROSI**:** Solicito de S.S. tener presente que mi personería para actuar en representación de don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, emana de escritura pública de mandato judicial otorgado por escritura pública de fecha 28 de Mayo de 2025, ante el Notario Público de la ciudad de **Osorno don Pablo Eisendecher Bertín**; cuya copia autorizada con firma electrónica avanzada acompaño con citación.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por acreditada mi personería y por acompañado el documento en la forma solicitada.

SEXTO OTROSI: Solicito de S.S. tener presente que, en mi calidad de Abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, asumiré personalmente el patrocinio y poder en estos autos.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tenerlo presente.

SEPTIMO OTROSI: Solicito de S.S. tener presente que para efecto de las notificaciones que deban librarse en el presente juicio, designo la casilla de correo electrónico avargas@vargasyzuniga.cl.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tenerlo presente.

NOMENCLATURA : 1. [67]Ordena despachar mandamiento
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1355-2021
CARATULADO : BANCO DE ESTADO DE CHILE/AROS

Osorno, trece de Agosto de dos mil veintiuno.

A folio 5.

Estese a lo que se proveerá a continuación.

A folio 1.

A lo principal: Por interpuesta demanda ejecutiva de obligación de dar; despáchese mandamiento de ejecución y embargo; **Al primer otrosí**: Por acompañados pagarés. Por acompañado contrato de apertura de línea de crédito para estudiantes de educación superior, bajo apercibimiento de tenerlo por reconocido; como ordena el artículo 346 Nº 3 del Código de Procedimiento Civil. Estese a lo custodiado en autos. Por acompañado copia digital de escritura pública de Acuerdo Nro.86 y Delegación de Facultades del Banco del Estado de Chile. **Al segundo otrosí**: Téngase presente bien para el embargo; trábese en conformidad a la ley y, en su caso, en el domicilio del deudor, bajo acta y consecuente notificación. Téngase presente depositario. **Al cuarto otrosí**: Téngase presente valor de Unidad de Fomento. **Al quinto otrosí**: No ha lugar a la autorización solicitada.

Mientras dure el estado de emergencia, y para facilitar las comunicaciones y notificaciones, las partes fijarán, en su primera presentación, formas especiales y expeditas de contacto, en especial teléfono celular a su cargo o correo electrónico; como dispone el artículo 12 del Acta 53 de la E. Corte Suprema, de 8 de abril de 2.020, sobre funcionamiento del Poder Judicial durante la emergencia sanitaria nacional provocada por el brote del nuevo Coronavirus.

Cuantía equivalente a, **153,5341007028 U.T.M**.

En **Osorno,** a **trece de Agosto de dos mil veintiuno,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. lsv

BXSPVXYXBK

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 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte http://www.horaoficial.cl

NOMENCLATURA : 1. [61]Notificación de demanda
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, veintisiete de junio de dos mil veinticinco

Sec.

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

Código: KKUBXYCYPUZ

NOMENCLATURA : 1. [760]Previo a proveer
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, veintisiete de junio de dos mil veinticinco

A folio 7

A lo principal y otrosí: Previo a resolver, ratifíquese el patrocinio y poder, dentro de tercer día hábil, bajo apercibimiento de tener por no presentada la solicitud. Hágase presencialmente o mediante video llamada a la Sra. Secretaria, al teléfono 984678281, entre 8:00 y 14:00 horas, de lunes a viernes; o entre 9:00 y 12:00 horas si fuera sábado. En caso de que la Sra. Secretaria no contestara por motivos de subrogación, licencia médica, permiso, feriado u otra causa legal, deberá llamar a la Srta. Oficial Primero al teléfono 976726954. En caso de que la Oficial Primero no contestara por los mismos motivos, deberá comunicarse con la Sra. Oficial Segundo, al teléfono 966843356.

En **Osorno,** a **veintisiete de junio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: RHMFXYUXVUZ

ESTUDIO JURIDICO
E. Ramírez Nº 952, 4º piso, Oficina 1
Osorno.

EN LO PRINCIPAL: Patrocinio y Poder;
EN EL OTROSI: Forma de Notificación.

S. J. L. EN LO CIVIL DE OSORNO (1°)

ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, ingeniero constructor, cedula nacional de identidad N[redacted], domiciliado en calle Diego de Almagro N°1903, de la ciudad de Osorno, en autos Especial Ley N°18.101, caratulados **"MANQUILEF / MUÑOZ"**, causa **Rol C- 1357-2025,** a Us., respetuosamente digo:

Que vengo en designar como abogado patrocinante a doña **PAULA DANIELA CATALAN PEREZ**, cedula nacional de identidad Nº [redacted], domiciliada en calle Eleuterio Ramírez Nº 952, 4º piso, Oficina 1, Osorno, a quien confiero poder, con todas y cada una de las facultades indicadas en el artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, las que declaro conocer y aceptar en su totalidad y dar por expresamente reproducidas, especialmente las de transigir, comprometer, aprobar convenios y percibir

POR TANTO:

A US. RUEGO: tener presente el patrocinio y poder conferido.-

OTROSI: De conformidad a lo establecido en el inciso final del artículo 49 del Código de Procedimiento Civil, señalo como forma de notificación, de todas las resoluciones que se dicten en este juicio, el correo electrónico: paulacatalanperez@gmail.com

[redacted]

[redacted]

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

COMPARECE ANTE MINISTRO DE FE DEL TRIBUNAL:

Osorno, a 27 de junio de 2025:

Por medio del presente, se certifica que comparecen a las dependencias de este Tribunal:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	EN REPRESENTACIÓN DE	RUT	TIPO DE LITIGANTE
ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO	[redacted]			Demandado

Quienes, en este acto, confieren poder, a los abogados(as) y/o apoderados, con las facultades que por cada uno de ellos se indican:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	TIPO LITIGANTE	PODER
PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ	[redacted]	Abogado del Demandado	Amplio, Incisos 1° y 2°, del Artículo 7º del Código de Procedimiento Civil

Los que acreditaron debidamente la condición en la cual comparecen.

Observaciones: Autorizo poder a don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, exhibió su cédula nacional de identidad, ratificó su patrocinio y poder conferido

Ministro de Fe del Tribunal:

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

Código: DSNHXZLYWJC

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, treinta de junio de dos mil veinticinco

A lo pendiente de folio 7.

A lo principal: Téngase presente patrocinio y poder. **Al otrosí**: Téngase presente medio especial de notificación. Notifíquensele por correo electrónico las resoluciones que deban notificársele por cédula.

En **Osorno,** a **treinta de junio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. htb

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

Código: CMLRXZFXCNK

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

DELEGA PODER

Osorno, a 30 de junio de 2025:

Por medio del presente, se certifica que:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	EN REPRESENTACIÓN DE	RUT	TIPO DE LITIGANTE
ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS	[redacted]			Abogado Patrocinante del Demandante

delega poder a los abogados(as) y/o apoderados, con las facultades que por cada uno de ellos se indican:

NOMBRE	CEDULA DE IDENTIDAD	TIPO LITIGANTE	PODER
MÓNICA PAMELA ZÚÑIGA LILLO	[redacted]	Apoderado del Demandante	Simple

Los que acreditaron debidamente la condición en la cual comparecen.

Observaciones: autorizo delegación de poder

Ministro de Fe del Tribunal:

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

Código: VCVBXZWGWRM

FOJA: 10 .- diez .-

NOMENCLATURA : 1. [378]Actuación
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

CERTIFICO: QUE PREVIO A LA AUDIENCIA ZOOM DECRETADA PARA EL DÍA DE HOY, ACREDITARON SU IDENTIDAD, EXHIBIENDO SU CNI, COMO COMPARECIENTES, LOS ABOGADOS, ALEJANDRO VARGAS CASAS, RUT 13.321.345-7 Y MONICA ZUÑIGA LILLO, RUT 13.732.367-2, POR LA DEMANDANTE Y PAULA CATALAN PEREZ, RUT 15.952.731-K, POR LA DEMANDADA.

Osorno, treinta de junio de dos mil veinticinco

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

Código: XWBTXZZNJSM

NOMENCLATURA : 1. [456]Suspende audiencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, treinta de junio de dos mil veinticinco

A la hora señalada, se efectúa audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la presencia del Juez don **RAÚL RAMÍREZ LÓPEZ**; la Sra. Secretaria del Tribunal doña **LORETO DEL PILAR OLIVERA GARCÍA**; los funcionarios, Roberto Díaz N. y Natalia Vásquez S.; el abogado ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, de la parte demandante, MONICA ZUÑIGA LILLO, apoderada de la parte demandante; y la abogada PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ, de la parte demandada.

El Tribunal: Téngase presente la delegación de poder.

Atendido que la demandada como codeudora solidaria doña Paulina Andrea Muñoz Minte no se encuentra notificada, se fija como nuevo día y hora para la audiencia de contestación, conciliación y prueba el día **18 de julio de 2.025, a las 11:30 horas**, presencialmente, o mediante videoconferencia a través de la Plataforma Virtual ZOOM, enlace o link **https://pjud-cl.zoom.us/j/94255522911**

Las pruebas testimonial y confesional que las partes quisieran producir se rendirán en forma semipresencial, esto es, en el local del Tribunal, y por videoconferencia, por lo que solamente los testigos, y absolventes deberán comparecer presencialmente a ese local. Los apoderados de las partes podrán comparecer presencialmente o por videoconferencia.

Se aclara que de acuerdo al procedimiento aplicable lo que corresponde es una audiencia de **CONTESTACIÓN, CONCILIACIÓN Y PRUEBA.**

Finaliza la audiencia a las 11:50 horas, y se ordena levantar acta que será firmada únicamente por el Sr. Juez., atendidas las limitaciones de la video conferencia.

En **Osorno,** a **treinta de junio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: VEFZXZMXREN

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

Código: VEFZXZMXREN

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, uno de julio de dos mil veinticinco

A folio 14

A lo principal y otrosí: Se proveerá en la audiencia fijada en folio 17.

En **Osorno,** a **uno de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: PPXFXZXFSXS

EN LO PRINCIPAL: Contesta Demanda:
EN EL OTROSI: Deduce Demanda Reconvencional de Indemnización de Perjuicios.

S. J. L. EN LO CIVIL DE OSORNO (1°)

PAULA CATALÁN PÉREZ, Abogado, en representación del demandado de autos, don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO,** en autos sobre Terminación de Contrato de Arriendo, cobro de gastos comunes y servicios básicos y Restitución, **ROL C-1357-2025,** caratulados **"MANQUILEF / MUÑOZ"**, a Us., respetuosamente digo:

Que, en la representación que invisto, vengo en contestar la Demanda de Terminación de Contrato de Arriendo, cobro de gastos comunes y servicios básicos y Restitución, deducida por don **OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER**, en contra de mi representado, solicitando al Tribunal la rechace en todas sus partes, con expresa condenación en costas, por no haberse emplazado válidamente a todos los demandados, por falta de legitimación activa de quien comparece en este juicio como demandante y, no cumplirse los requisitos o supuestos que la Ley establece para la procedencia de esta acción.

Fundo esta contestación en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho:

I.- ANTECEDENTES DE LA DEMANDA.-

En estos autos compareció don **OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER**, representado por el profesional Abogado, don **ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS,** interponiendo, en contra de mi representado una demanda en la que solicita la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre ellos, respecto de la propiedad ubicada en Avenida Diego de Almagro N° 1903, de la ciudad y comuna de Osorno.

Señala, además, en su parte petitoria, que tanto mi representado como doña PAULINA MUÑOZ MINTE, deberán pagar, en forma solidaria, las deudas por servicios básicos, y todas las que devenguen hasta la entrega material del inmueble, así como también los reajustes, intereses legales y las costas de la causa.

Funda su acción en la afirmación de que con fecha 01 de Diciembre del 2023, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, procedió a dar en arrendamiento la casa habitación ubicada en calle Diego de Almagro N° 1903. De la ciudad y comuna de Osorno, a don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO.

En la Clausula Tercera del referido instrumento, se señala que el arrendamiento tendría una duración de 36 meses y comenzará a regir desde el 05 de Diciembre de 2023, hasta el 05 de Diciembre de 2026, con renovación automática.

Continúa señalando que, en la letra d) de CLÁUSULA DECIMOCUARTA de este contrato, se pactó que el éste terminaría ipso facto; si el arrendatario retardare o no pagare los consumos de servicios básicos, los que, de acuerdo a su parecer, se habría configurado, respecto de los servicios de luz y gas, por las razones que allí indica.

II.- RECHAZO DE LA DEMANDA POR NO HABERSE EMPLAZADO VALIDAMENTE A TODOS LOS CONTRATANTES.

1.- Efectivamente, la demanda de autos se funda en un Contrato de Arrendamiento celebrado entre el demandante, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, en calidad de arrendatario, y, doña **PAULINA MUÑOZ MINTE, en calidad de "codeudora solidaria".**

2.- En este contexto, y estimando el demandante que ha habido un incumplimiento por parte del arrendatario, debió haberse emplazado a todos quienes comparecieron a celebrar el contrato, ya sea en calidad de arrendatario, como también de "codeudor solidario", máxime si en la parte petitoria de su demanda solicita lo siguiente:

1.- Que se declara terminado el contrato de arrendamiento de autos celebrado entre las partes de este juicio, por escritura pública de fecha 1 de Diciembre de 2023, por incumplimiento de las obligación pactadas en él, específicamente, las obligaciones pactadas en su cláusula decimocuarta.

2.- Que don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO y doña PAULINA MUÑOZ MINTE ya individualizados, deberán pagar en forma solidaria, las deudas de servicios básicos individualizados en esta demanda y todas las que se devenguen hasta la efectiva entrega material del inmueble de autos, más reajustes e intereses legales, o las cantidades que S.S. se sirva fijar.

3.- Que la parte demandada debe hacer entrega material del inmueble individualizado en el contrato y en esta demanda, dentro del plazo que S.S. establezca, de conformidad a derecho y al mérito del proceso.

4.- Que don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO y doña PAULINA MUÑOZ MINTE; deberá pagar solidariamente las costas de esta causa.

3.- Que, además, si se revisa la presente causa en la pagina del poder judicial, se puede observar que doña Paulina Muñoz Minte aparece individualizada como demandada en la presente causa:

ROL: C-1357-2025 **F. Ing.:** 11/06/2025 MANQUILEF/MUÑOZ

Est. Adm.: Sin archivar **Proc.:** Juicio de arrendamiento **Ubicación:** Digital

Estado Proc.: Tramitación **Etapa:** 2 Aud. contestación, conciliación y prueba **Tribunal:** 1º Juzgado de Letras de Osorno

Texto Demanda: **Anexos de la causa:** **Certificado de Envío:** **Ebook:**

Historia Causa Cuaderno 1 - Principal **Información notificaciones receptor:** **Agenda Receptor Judicial:**

Historia | Litigantes | Notificaciones | Escritos por Resolver | Exhortos

Participante	Rut	Persona	Nombre o Razón Social
AB.DDO	15952731-K	NATURAL	PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ (Poder Amplio)
DTE.	13731478-9	NATURAL	OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER
DDO.	16872992-8	NATURAL	ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO
AB.DTE	13321345-7	NATURAL	ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS (Poder Simple)
DDO.	15580563-3	NATURAL	PAULINA ANDREA MUÑOZ MINTE

4.- Que la señora Muñoz Minte no sea emplazada en este proceso, habiéndose solicitado expresamente condena solidaria a su respecto, quien, no ha podido ejercer su derecho a defensa, hacen más que difícil, imposible poder acoger la presente acción y también poder llevar a cabo una adecuada defensa de mi representado y, aún peor, para US., será difícil llegar a dictar sentencia, en autos, razón por la cual debe ser rechazada de plano la demanda incoada, teniendo presente que de seguir con la tramitación del juicio, puede generase un vicio de aquellos que afecten su validez.

5.- Ello porque al no haberse emplazado válidamente a todos quienes correspondía haber demandado se afecta gravemente la ritualidad o marcha del juicio, haciendo todo lo obrado en el presente proceso anulable por quien, debiendo haber concurrido a esta instancia y haber planteado sus alegaciones en tiempo y forma, no ha podido hacerlo porque simplemente el demandante no ha querido emplazarla.

Esta negligencia de parte de la contraria no solo afecta una determinada actuación, sino que la validez de todo el proceso.

En efecto, la demandante en su libelo, y por las razones ya indicadas en este acto no ha emplazado válidamente a quien pretendía hacerlo, ya que para demandar la resolución del contrato debe demandar a la “parte” incumplidora, sea esta una o varias personas, máxime si quien no ha sido emplazado se obligó en dicho instrumento en calidad de “codeudor solidario”. Este grave error en el actuar de la demandante ha impedido la formación valida de la relación procesal.

6.- Sobre este punto, el profesor **JULIO SALAS VIVALDI**, en su obra “ LOS INCIDENTES Y EN ESPECIAL EL DE NULIDAD PROCESAL”, al referirse a los Incidentes de Nulidad fundados en vicios que anulan el proceso o en circunstancias esenciales para la ritualidad o marcha del juicio, señala:

“En resumen, serían vicios que anulan el proceso aquellos que incidan en algunos de los elementos de la relación procesal, vale decir, sobre la capacidad de las partes, sobre las normas que gobiernan la demanda, sobre la competencia del tribunal, la

*notificación de la demanda y su emplazamiento, debiendo también incluirse la expresión agravios en segunda instancia**. Si falta alguno de estos elementos del juicio, la relación procesal no es válida, y esta anormalidad puede hacerse valer incidentalmente en cualquier momento del proceso.** Declarada la ineficacia de la relación procesal debe declararse también sin ningún valor todo lo obrado en el juicio. Así, mediante la vía incidental, se ha conseguido la invalidación de todo el juicio sin necesidad de esperar la dictación de la sentencia final, que forzosamente debe causar agravios, pues ha sido construida sobre bases falsas."* (Pagina 117).

II.- <u>RECHAZO DE LA DEMANDA POR FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL DEMANDANTE:</u>

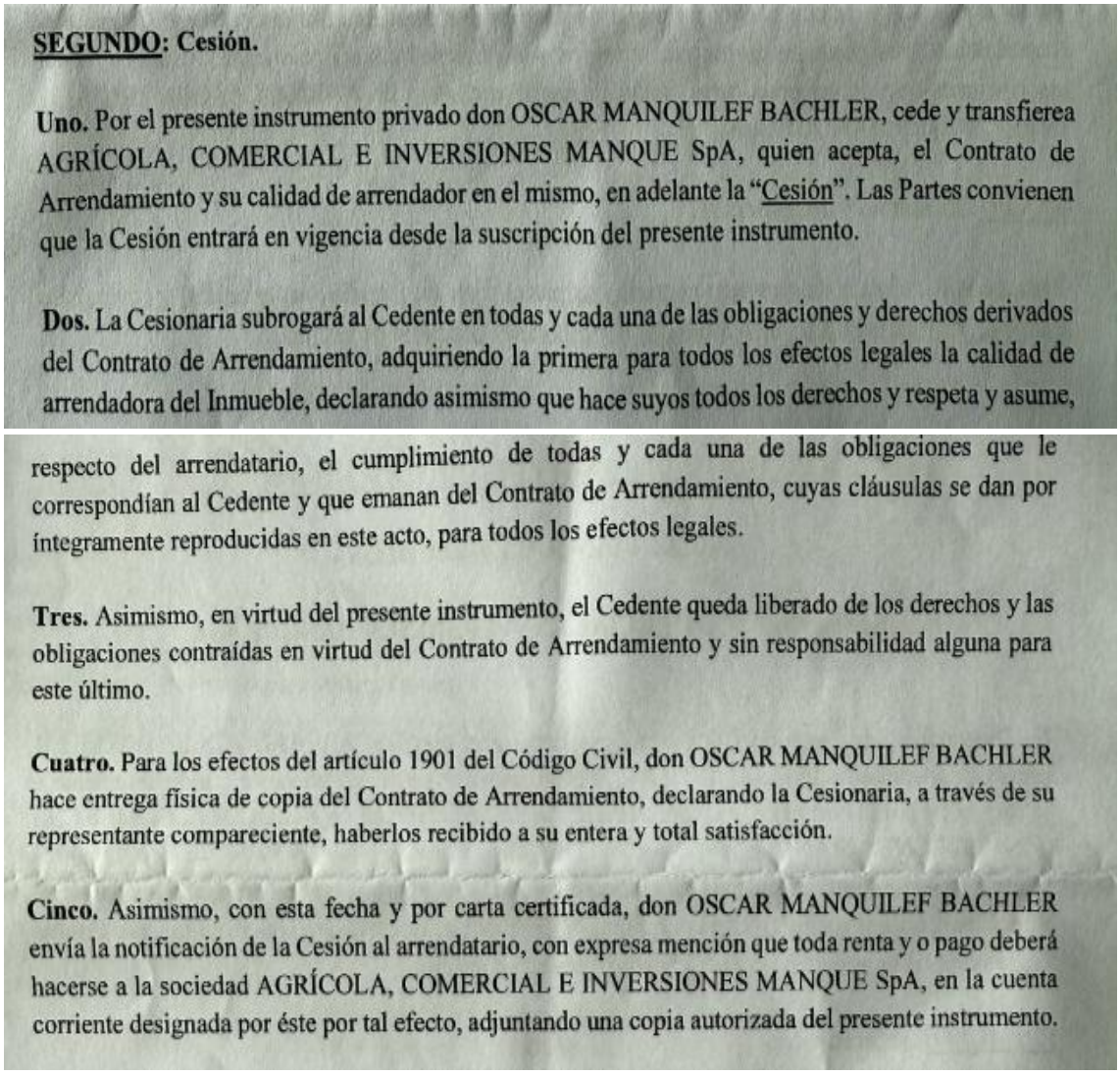
1.- Consta del documento consistente en CONTRATO DE CESIÓN DE ARRENDAMIENTO, suscrito entre el demandante, don OSCAR MANQUILEF BACHLER y la Sociedad AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, con fecha 16 de Enero de 2025, que, quien comparece en estos autos como demandante, ya no tiene la calidad de arrendador respecto del presente contrato.

Efectivamente señalan las Cláusulas Primera y Segunda de dicho instrumento:

<u>PRIMERO</u>: Antecedentes.

Uno. Por escritura pública de materialización de aporte de activos de fecha 22 de noviembre de 2024, otorgada en la notaría de Osorno de don Pablo Andrés Eisendecher Bertín, con repertorio número 5.931, don OSCAR MANQUILEF BACHLER materializó el aporte en dominio a la sociedad AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, el inmueble ubicado en Avenida Diego de Almagro número 1903, ciudad, comuna y provincia de Osorno, cuyo rol de avalúo fiscal es el número 595-00001. El título de dominio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, en adelante el "<u>Inmueble</u>".

Dos. Por instrumento privado de fecha 31 de agosto de 2023, y cuyas firmas fueron autorizadas por el Notario de Osorno don Pablo Andrés Eisendecher Bertín, don OSCAR MANQUILEF BACHLER entregó en arrendamiento el Inmueble a don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, cédula de identidad número 16.872.992-8, con domicilio en Los Arrieros 1955, departamento 2801, de la ciudad y comuna de Osorno, Región de los Lagos. La renta mensual del contrato de arrendamiento asciende a la suma de $1.200.000.-, ascendiendo en la forma establecida en el mismo contrato y el plazo de vigencia del arrendamiento es de 36 meses contados desde el 1 de diciembre del año 2023, en adelante el "<u>Contrato de Arrendamiento</u>".



SEGUNDO: Cesión.

Uno. Por el presente instrumento privado don OSCAR MANQUILEF BACHLER, cede y transfierea AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, quien acepta, el Contrato de Arrendamiento y su calidad de arrendador en el mismo, en adelante la "Cesión". Las Partes convienen que la Cesión entrará en vigencia desde la suscripción del presente instrumento.

Dos. La Cesionaria subrogará al Cedente en todas y cada una de las obligaciones y derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, adquiriendo la primera para todos los efectos legales la calidad de arrendadora del Inmueble, declarando asimismo que hace suyos todos los derechos y respeta y asume, respecto del arrendatario, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondían al Cedente y que emanan del Contrato de Arrendamiento, cuyas cláusulas se dan por íntegramente reproducidas en este acto, para todos los efectos legales.

Tres. Asimismo, en virtud del presente instrumento, el Cedente queda liberado de los derechos y las obligaciones contraídas en virtud del Contrato de Arrendamiento y sin responsabilidad alguna para este último.

Cuatro. Para los efectos del artículo 1901 del Código Civil, don OSCAR MANQUILEF BACHLER hace entrega física de copia del Contrato de Arrendamiento, declarando la Cesionaria, a través de su representante compareciente, haberlos recibido a su entera y total satisfacción.

Cinco. Asimismo, con esta fecha y por carta certificada, don OSCAR MANQUILEF BACHLER envía la notificación de la Cesión al arrendatario, con expresa mención que toda renta y o pago deberá hacerse a la sociedad AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, en la cuenta corriente designada por éste por tal efecto, adjuntando una copia autorizada del presente instrumento.

2.- De lo expuesto queda claro que quien comparece en estos autos ya no tiene la calidad de arrendador y tampoco es el dueño del inmueble objeto del presente contrato, por ende, **carece de la calidad jurídica para demandar.**

Conforme a la documentación suscrita entre don OSCAR MANQUILEF BACHLER y la Sociedad AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, y la legislación vigente, solo el arrendador y el propietario del inmueble pueden ejercer acciones de término de arrendamiento, y ninguna de estas calidades ostenta quien a interpuesto la presente demanda.

3.- De mala fe, la contraparte ha omitido acompañar certificado de dominio vigente emitido por el Conservador de Bienes Raíces para acreditar su titularidad sobre el inmueble, esto porque la propiedad actualmente figura a nombre de la Sociedad AGRICOLA,

COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, tal y como se acreditará en la etapa procesal respectiva.

4.- La legitimación es un presupuesto procesal que dice relación con la aptitud para ser parte en un juicio, y se encuentra determinada por la pretensión planteada en un caso concreto con relación al objeto del litigio.

En palabras del profesor **Alejandro Romero Seguel**, *"la legitimación se vincula con la titularidad de la situación controvertida en un juicio y es un presupuesto de fondo de procedencia de la acción; es decir una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición de tutela judicial solicitada en el proceso. Si no concurre la legitimación -activa y pasiva- faltará un elemento básico para acceder a la tutela judicial. (Curso de Derecho Procesal Civil, "* **Editorial Jurídica de Chile. Santiago, edición del año 2014, Tomo I, página 101).**

La legitimación se presenta, entonces, como un aspecto que debe ser examinado en todo pronunciamiento jurisdiccional de fondo, por ende, la demanda deberá ser desestimada por falta de legítimo interés jurídico, ya que quien acciona como demandante no tiene derecho sobre el inmueble objeto del presente litigio.

IV.- RECHAZO DE LA DEMANDA POR IMPROCEDENTE Y POR NO CONFIGURARSE LA CAUSAL INVOCADA.-

1.- El presente litigio pretende se declare el término del contrato de arrendamiento que vincula a mi representado con la Sociedad AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, representada legalmente por don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, por un supuesto incumplimiento imputable a esta parte.

Señala en su libelo que existirían supuestas deudas por servicios de luz eléctrica y gas, y que, las mismas, darían lugar al termino ipso facto del contrato, de conformidad a lo señalado en la Clausula Decimocuarta del referido contrato.

2.- Si bien no es efectivo lo señalado por la parte contraria, es importante señalar que la presente demanda no puede prosperar, por no existir fundamento jurídico que la respalde.

Efectivamente, el régimen jurídico del arrendamiento de inmuebles urbanos, y en especial las normas que regulan las obligaciones de pago de los servicios básicos que sirven al inmueble arrendado, se encuentra contenida en el Código Civil en los artículos 1915 y siguientes y en la Ley N° 18.1011, que fija normas sobre arrendamiento de predios urbanos.

El Código Civil define el **Contrato de Arriendo** como *uno 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, obras o servicio un precio determinado*.

En general, la Ley N° 18.101 contiene las normas relativas a cuestiones de terminación del contrato de arriendo mediante desahucio, y disposiciones sobre competencia y procedimiento. Cuenta, asimismo, con un apartado de normas generales.

En lo que respecta a la existencia de normas sobre pago de servicios básicos, podemos señalar que tanto el Código Civil como la Ley N° 18.801 regulan las obligaciones de las partes que surgen a propósito del contrato de arrendamiento. No obstante, una revisión de estas indica que ninguno de los dos cuerpos legales que son la fuente normativa del arriendo cuenta con normas que se refieran específicamente a cuál de las partes es obligada al pago de las cuentas de servicios básicos de la vivienda. Como se verá, estas materias quedan entregadas a la voluntad de las partes, manifestada en el contrato de arrendamiento. No obstante, la Ley N° 18.101 cuenta con algunas menciones tangenciales al problema de los servicios básicos, sin que alcance a tratarse propiamente de un régimen que regule la materia de manera sistemática.

Efectivamente, el **Artículo 6º** dispone que el arrendatario está obligado a pagar los servicios comunes que sean de su cargo, en el tiempo que media entre el término del contrato por expiración de su plazo y la restitución del inmueble. No se definen esos servicios comunes, y la misma expresión es algo confusa por remitir a la idea de gastos comunes, que se encuentra regulados a propósito de la copropiedad inmobiliaria (Ley N° 19.537).

Por su parte, el **Artículo 10, inciso 2º de la Ley N° 18.101,** dispone que, *al ejercerse la acción judicial para el pago de las rentas, cuanto el contrato ha terminado por impago de estas, el arrendador podrá conjuntamente demandar el pago del "consumo de luz, energía eléctrica, gas, agua potable y de riego; gastos de servicios comunes y de otras prestaciones análogas que se adeuden."*

Juntamente con lo anterior, el **Artículo 14** de la Ley permite al arrendador demandante hacer notificar de la demanda a las empresas que suministran gas, energía eléctrica o agua potable. El efecto de esta notificación es que el demandado será el único responsable de esos consumos mientras dure la ocupación del inmueble. Esto permite al arrendador demandante de rentas impagas y deudor ante las compañías proveedoras de gas, energía eléctrica y agua potable, liberarse del pago de las deudas que el arrendatario hubiera podido generar durante el contrato y la ocupación del inmueble, trasladando dicha responsabilidad al antiguo arrendatario.

Finalmente, el **Artículo transitorio 2º de la Ley N° 18.101,** que establece disposiciones especiales transitorias para la renta y garantía para los contratos de arriendo de bienes raíces urbanos que se celebren durante los cuatro años siguientes a la publicación de la ley, dispone en el **numeral 9** que: *"9) La renta no comprende los gastos por los servicios de calefacción, agua potable, agua caliente, gas, energía eléctrica, ni los gastos por servicios comunes de que goce el arrendatario, incluyéndose en ellos los correspondientes a la administración de los bienes comunes. El precio de estos servicios y gastos deberá determinarse independientemente de la renta, no podrá significar lucro o beneficio para el arrendador y, cuando sea percibido por éste, deberá expresarse en el recibo pertinente, en forma separada de la renta de arrendamiento. Si el arrendador hubiere percibido sumas superiores por los gastos y servicios a que se refiere este número, devolverá el exceso al arrendatario, con más el interés corriente desde la fecha de su percepción y el reajuste que proceda de acuerdo con el alza experimentada por el Índice de Precios al Consumidor, determinada por el Instituto Nacional de Estadísticas."*

3.- Como se ha visto, la Ley N° 18.101 solo permite la interposición de una demanda para este tipo de casos, de manera accesoria al incumplimiento del pago de las rentas, lo que no ocurre en este caso, pero no la permite de manera independiente, razón suficiente para que la presente demanda sea rechazada.

Que, además y de conformidad a lo señalado en el propio demandante, al citar el Artículo 1950 del Código Civil, aun cuando se estimara que han existido atrasos, esta situación no da derecho al termino del contrato.

4.- Sin perjuicio de ello, aun cuando SSa., estimare que esto es insuficiente, debemos aclarar que de parte de mi representado nunca ha existido voluntad de no cumplir con el pago de los servicios básicos. Esto porque si bien reconocemos que han existido atrasos en las fechas de pago, esto nunca han sido por el periodo superior que las propias empresas prestadoras de los servicios otorgan, es decir, nunca por más de un mes, y, en todos estos casos, no ha sido por su voluntad y, además, nunca ha tenido suspendido los servicios.

Efectivamente, **desde la celebración del contrato que mi representado nunca recibió las boletas por consumo ni en el domicilio ni menos aun en su correo electrónico, pese a haberlo requerido en reiteradas ocasiones al arrendador.**

Atendido ello, **solo cuando el demandante le enviaba un mensaje con las boletas pendientes, podía tomar conocimiento de los supuestos "atrasos" en el pago de los servicios**, lo cual se debía no a la falta de voluntad en pagar, sino que, como ya se ha señalado y se acreditará en la etapa procesal correspondiente, por la falta de aviso de quien recibía las boletas, esto es, el demandante.

5.- A lo alegado, debemos sumar que al inicio de este contrato, mi representado recibió la propiedad con los servicios básicos cortados por los atrasos en los pagos de los anteriores habitantes.

Es así como, el demandante demoró casi dos meses en regularizar el servicio de gas, pues esta tenia una deuda que ascendía a $ 1.001.820, para ello, sin preguntar ni menos aun informar a mi representado, procedió a realizar un convenio de pago con fecha 20 de Febrero de 2024, dejando cuotas que asumió mi representado y

que nunca le descontó de las rentas, pese a que no eran de su responsabilidad.

Solo a raíz de la interposición de esta denuncia es que esta parte pudo acceder a un historial de comportamiento en los pagos, que demostraran que cuando esta parte era notificada por la contraria de los cobros, se procedía al pago, al no poder conocer de otra forma la existencia de las deudas y, que, además, termino pagando deudas ajenas por la suma de $ 174.580.

6.- Por todo lo antes expuesto, podemos señalar que en el presente litigio se configura la **EXCEPCIÓN DEL CONTRATO NO CUMPLIDO**.

Que, en este sentido, se le imputan a mi representada actos de incumplimiento de contrato, que, sin embargo, fueron cometidos por la contraria desde el comienzo del contrato, con aun mayor gravedad que mi representado y no pusieron termino ipso facto, al contrato de arriendo, en su oportunidad.

Por ende, habiendo existido también incumplimiento de las obligaciones de parte de la arrendadora, es dable señalar, que se configura, en el caso de autos, la excepción del contrato no cumplido, siendo esta "*un mecanismo de defensa del deudor que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que le permite, no obstante haber incumplido con su obligación, suspender el cumplimiento mientras el acreedor no cumpla o se allane a hacerlo"*. **.MEJÍAS ALONZO, CLAUDIA. (2014). LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, UN ANÁLISIS DE SU APLICACIÓN EN LA JURISPRUDENCIA NACIONAL RECIENTE Y EN LA DOCTRINA.**

Conforme a lo anterior creemos, como suele afirmarlo la mayoría de la doctrina, que la excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa del deudor, una excepción de derecho sustantivo, y, al configurarse en el presente caso, la presente demanda debe ser rechazada, pues, nadie puede aprovecharse de su propio dolo y, quedara acreditado, en la etapa procesal correspondiente, que los incumplimientos del demandante en torno a la entrega de la propiedad con sus servicios al día fue incluso mas grave que lo alegado

respecto de mi representado, razón por la cual la acción incoada no puede prosperar.

POR TANTO:

En mérito de lo expuesto; pruebas que oportunamente han de rendirse, lo dispuesto en la Ley 18.101, artículos 1915 y siguientes Código Civil, artículo 1, 5 inciso 2, artículo 19 N° 2, N° 3, N° 24, N° 26 de la Constitución Política de la República y demás nomas legales pertinentes y disposiciones legales citadas, **A US. RUEGO**: tener por contestada demanda en Juicio Sumario de Demanda de Terminación de Contrato de Arriendo, cobro de gastos comunes y servicios básicos y Restitución, interpuesta por doña Oscar Bernardo Manquilef Bachler, en contra de mi representado y, en definitiva, rechazarla en todas sus partes y con expresa condenación en costas.

OTROSI: **PAULA CATALÁN PÉREZ,** Abogado, en representación del demandado de autos, don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO,** en autos sobre Terminación de Contrato de Arriendo, cobro de gastos comunes y servicios básicos y Restitución, **ROL C-1375-2025,** caratulados **"MANQUILEF / MUÑOZ"**, a Us., respetuosamente digo:

Que, por este acto y dentro de los plazos y términos legales, vengo en interponer Demanda Reconvencional de Indemnización de Perjuicios en contra de don **OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER**, ingeniero agrónomo, cedula nacional de identidad N° [redacted], por si y en representación de **AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA**, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.446.836-8, quien es la actual cesionaria del contrato, ambos domiciliados para estos efectos en calle Volcán Lonquimay N° 520, Villa Las Encinas de Pilauco, de la ciudad y comuna de Osorno.

En concreto, y en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que, a continuación, se expondrán, solicito a SSa., que, en caso de accederse a la Demanda Principal incoada, proceda a

declarar el pago de las indemnizaciones de perjuicios derivados del término anticipado del Contrato de Arrendamiento, en la forma que se señalará en este libelo.

Fundo esta demanda en los siguientes antecedentes de hecho y de derecho:

I.- FUNDAMENTOS DE HECHO DE LA DEMANDA.-

1.- Con fecha 01 de Diciembre de 2023 1, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, celebró con don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, contrato de arrendamiento a plazo fijo por treinta y seis meses, respecto del inmueble correspondiente a la casa habitación ubicado en calle Diego de Almagro Nº 1903 de la comuna y ciudad de Osorno.

2.- Conforme se lee de la CLÁUSULA TERCERA del mismo, el contrato de arrendamiento tendria una duración de 36 meses, a contar del 5 de diciembre del año 2023, prorrogables de acuerdo a la forma estipulada en dicha cláusula.

3.- De acuerdo a lo estipulado en la CLÁUSULA CUARTA del contrato referido, el canon de arrendamiento sería la suma mensual de 1.000.000 pesos, desde el 5 de febrero de 2024 al 5 de Noviembre de 2024.

Desde el 5 de diciembre de 2024 al 5 de diciembre de 2025, la renta mensual sería la suma de $1.300.000 pesos.

Desde el cuarto año, el canon de arrendamiento se reajustaría según la variación que experimente el índice de precios al consumidor cada 12 meses.

4.- Posteriormente, mediante CONTRATO DE CESIÓN DE ARRENDAMIENTO, suscrito entre el demandante, don OSCAR MANQUILEF BACHLER y la Sociedad AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, con fecha 16 de Enero de 2025, se traspasó la calidad de arrendador de parte del demandante principal, a la empresa antes señalada.

Efectivamente señalan las Clausulas Primera y Segunda de dicho instrumento:

PRIMERO: Antecedentes.

Uno. Por escritura pública de materialización de aporte de activos de fecha 22 de noviembre de 2024, otorgada en la notaría de Osorno de don Pablo Andrés Eisendecher Bertín, con repertorio número 5.931, don OSCAR MANQUILEF BACHLER materializó el aporte en dominio a la sociedad AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, el inmueble ubicado en Avenida Diego de Almagro número 1903, ciudad, comuna y provincia de Osorno, cuyo rol de avalúo fiscal es el número 595-00001. El título de dominio se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Osorno, en adelante el "Inmueble".

Dos. Por instrumento privado de fecha 31 de agosto de 2023, y cuyas firmas fueron autorizadas por el Notario de Osorno don Pablo Andrés Eisendecher Bertín, don OSCAR MANQUILEF BACHLER entregó en arrendamiento el Inmueble a don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, cédula de identidad número 16.872.992-8, con domicilio en Los Arrieros 1955, departamento 2801, de la ciudad y comuna de Osorno, Región de los Lagos. La renta mensual del contrato de arrendamiento asciende a la suma de $1.200.000.-, ascendiendo en la forma establecida en el mismo contrato y el plazo de vigencia del arrendamiento es de 36 meses contados desde el 1 de diciembre del año 2023, en adelante el "Contrato de Arrendamiento".

SEGUNDO: Cesión.

Uno. Por el presente instrumento privado don OSCAR MANQUILEF BACHLER, cede y transfierea AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, quien acepta, el Contrato de Arrendamiento y su calidad de arrendador en el mismo, en adelante la "Cesión". Las Partes convienen que la Cesión entrará en vigencia desde la suscripción del presente instrumento.

Dos. La Cesionaria subrogará al Cedente en todas y cada una de las obligaciones y derechos derivados del Contrato de Arrendamiento, adquiriendo la primera para todos los efectos legales la calidad de arrendadora del Inmueble, declarando asimismo que hace suyos todos los derechos y respeta y asume, respecto del arrendatario, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondían al Cedente y que emanan del Contrato de Arrendamiento, cuyas cláusulas se dan por íntegramente reproducidas en este acto, para todos los efectos legales.

Tres. Asimismo, en virtud del presente instrumento, el Cedente queda liberado de los derechos y las obligaciones contraídas en virtud del Contrato de Arrendamiento y sin responsabilidad alguna para este último.

Cuatro. Para los efectos del artículo 1901 del Código Civil, don OSCAR MANQUILEF BACHLER hace entrega física de copia del Contrato de Arrendamiento, declarando la Cesionaria, a través de su representante compareciente, haberlos recibido a su entera y total satisfacción.

Cinco. Asimismo, con esta fecha y por carta certificada, don OSCAR MANQUILEF BACHLER envía la notificación de la Cesión al arrendatario, con expresa mención que toda renta y o pago deberá hacerse a la sociedad AGRÍCOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA, en la cuenta corriente designada por éste por tal efecto, adjuntando una copia autorizada del presente instrumento.

5.- Por medio del presente juicio, el demandante principal ejerció el derecho señalado en la letra d) de CLÁUSULA DECIMOCUARTA de este contrato, y esta solicitando se ponga termino ipso facto al presente contrato, por supuestos retardos en el pago de los servicios básicos de luz eléctrica y gas.

6.- Atendido lo anterior, por medio de la presente acción, y, en caso de acogerse la Acción Principal, venimos en solicitar se proceda al pago de las indemnizaciones de perjuicios pactadas en el mismo contrato, en las Cláusulas Tercera y DecimoTercera, que textualmente señalan:

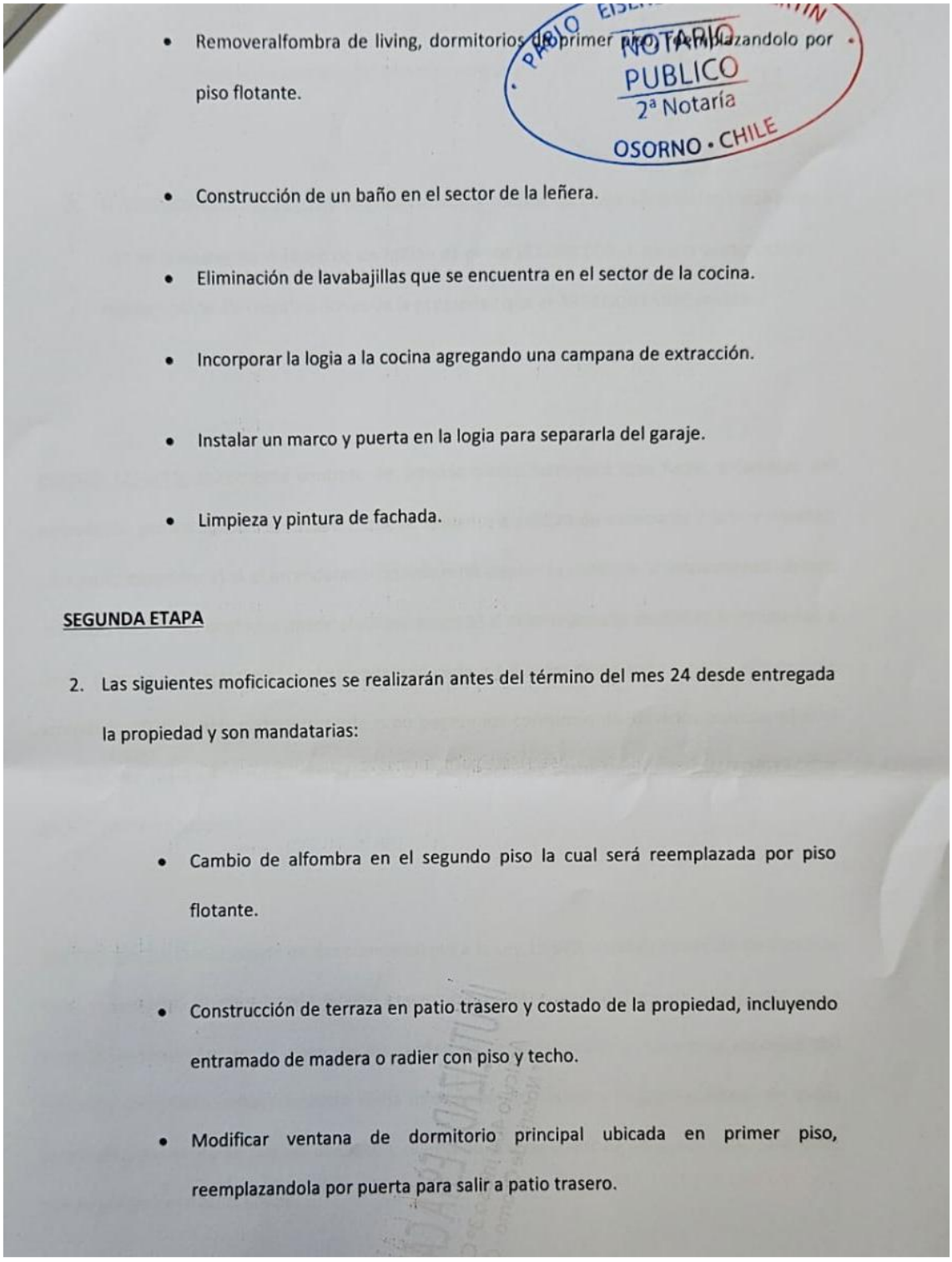
2. Si el **ARRENDADOR** pusiese termino al contrato antes del mes 24, este tendrá que indemnizar al **ARRENDATARIO** con el pago del costo de las inversiones mandatarias **"ejecutadas"**, detalladas en la clausula **decimo tercero**. El monto de la indemnización correspondera a lo indicado en el anexo que se adjuntará en el presente contrato, asi como también con los canones de arriendo hasta el mes 36.

DÉCIMO TERCERO: Todas las mejoras mandatrias ejecutadas por los arrendatarios, estipuladas en esta clasula y las acordadas con posterioridad por mutuo acuerdo de las partes, cualquiera sea su naturaleza, objeto, monto, será de su exclusivo costo y quedarán a beneficio del inmueble, entendiéndose que pertenecen a éste desde el mismo momento de su ejecución, salvo acuerdo contrario que debe constar por escrito. Dichas mejoras deben de ser consultadas y aceptadas previamente por el **"Arrendador"**, con un ante proyecto que será evaluado por el mismo.

El **"ARRENDATARIO"** se compromete a realizar las siguientes modificaciones:

PRIMERA ETAPA

1. Las siguientes modificaciones se ejecutarán dentro de los primeros 6 meses desdela entrega de la propiedad y son mandatarias:



- Removeralfombra de living, dormitorios de primer piso, reemplazandolo por piso flotante.

NOTARIO PUBLICO 2ª Notaría OSORNO • CHILE

- Construcción de un baño en el sector de la leñera.
- Eliminación de lavabajillas que se encuentra en el sector de la cocina.
- Incorporar la logia a la cocina agregando una campana de extracción.
- Instalar un marco y puerta en la logia para separarla del garaje.
- Limpieza y pintura de fachada.

SEGUNDA ETAPA

2. Las siguientes moficicaciones se realizarán antes del término del mes 24 desde entregada la propiedad y son mandatarias:

- Cambio de alfombra en el segundo piso la cual será reemplazada por piso flotante.
- Construcción de terraza en patio trasero y costado de la propiedad, incluyendo entramado de madera o radier con piso y techo.
- Modificar ventana de dormitorio principal ubicada en primer piso, reemplazandola por puerta para salir a patio trasero.

7.- Pues bien, es un hecho que si el demandado recovencional pretende poner término unilateral al presente contrato, como importa el ejercicio de la Acción Principal, debe responder de los perjuicios que este hecho genera a mi representado.

Estos perjuicios dicen relación, de acuerdo a las Clausulas antes señaladas, con el pago a mi representado de la suma que representa los cánones de arrendamiento que se devengarían hasta el mes 36, lo que asciende a $ 1.200.000 mensuales, que se deberán contar desde que se declare judicialmente el término del presente contrato.

Además, se nos deberá reembolsar el valor de las inversiones ya ejecutadas en la propiedad, las que deberán ser objeto de las respectivas pericias.

8.- Atendido lo antes expuesto es que mi representado recurre a US., a fin de que declare el pago de los perjuicios causados, para el caso de que sea acogida la demanda principal, reservándonos el derecho de discutir sobre la especie y monto de los perjuicios demandados, para la ejecución del fallo que se pronuncie sobre la materia, o en juicio diverso, según lo dispuesto en el Artículo 173 del Código de Procedimiento Civil.

II.- FUNDAMENTO DE DERECHO.

1.- El **Artículo 7 de la Ley 18.101** dispone que: "*Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes: 1.- Desahucio; 2.- Terminación del arrendamiento; 3.- Restitución de la propiedad por expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo; 4.- Restitución de la propiedad por extinción del derecho del arrendador; 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, y 6.- Otros que versen sobre las demás cuestiones derivadas de estos contratos.*

2.- A su vez, el **Artículo 1545 del Codigo Civil** dispone que: *"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales."*

3.- Por su parte, el **Art. 1556. del mismo cuerpo legal** establece que *"La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse*

retardado el cumplimiento. Exceptúense los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente."

4.- Finalmente, **Art. 1558 del mismo Código Civil** dice: *"Si no se puede imputar dolo al deudor, sólo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron una consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento. La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios. Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas reglas."*

III.- DAÑOS CUYA INDEMIZACIÓN SE SOLICITA:

El incumplimiento de las obligaciones contractuales y el termino anticipado por parte del arrendador faculta a mi representado, según se estipula expresamente, para demandar su reparación de conformidad con el mismo Artículo 1.489 y 1.535, ambos de Código Civil.

Adicionalmente, el contrato materia de esta demanda estipula expresamente, en su Clausula Tercera y Décimo Tercera, una Cláusula Penal que faculta a esta parte diligente a exigir a título de multa los perjuicios que se demandan, ello atendida la negativa del arrendador a querer continuar el contrato, la entrega anticipada a que se verá forzado el arrendatario, la propia negligencia de la parte demandante principal y y el tiempo transcurrido sin poder arribar a ninguna solución, lo que genera una tremenda incertidumbre en esta parte.

POR TANTO,

En mérito de lo expuesto, normas citadas y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 N° 5, artículo 8 de la Ley 18.101, y demás normas legales pertinentes. **RUEGO A U.S.,** Se sirva tener por interpuesta la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios en contra de doña Silvia Aravena Varela, acoger a tramitación, desde ya conceder en todas sus partes, condenando a don **OSCAR BERNARDO**

MANQUILEF BACHLER, por si y en representación de **AGRICOLA, COMERCIAL E INVERSIONES MANQUE SpA** a pagar las indemnizaciones que correspondan, por los perjuicios ocasionados por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 01 de Diciembre de 2023, , reservando mi representado la discusión sobre la naturaleza y monto de los perjuicios para la etapa de ejecución del fallo, o en juicio diverso, todo, con expresa y ejemplar condena en costas.

NOMENCLATURA : 1. [56]Confiere Traslado de Incidente
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, cinco de julio de dos mil veinticinco

A folio 19:

A lo principal y segundo otrosí: Téngase por retirada la demanda interpuesta contra la demandada PAULINA ANDREA MUÑOZ MINTE. No ha lugar a tenerla por retirada respecto del demandado ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, pues ya se encuentra emplazado. **Al primer otrosí**: Dese cuenta en la audiencia respectiva.

En **Osorno,** a **cinco de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: ERDXXZKGMPY

EN LO PRINCIPAL: Retiro unilateral de demanda. EN EL PRIMER OTROSI: En subsidio, desistimiento de demanda respecto de demandado que indica. EN EL SEGUNDO OTROSI: Retiro unilateral de demanda respecto de demandado que indica.

S. J. L. EN LO CIVIL OSORNO

ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, Abogado, por el demandante, ambos ya individualizados en causa sobre término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, caratulados **"MANQUILEF CON MUÑOZ" ROL C-1357-2025** seguidos ante el 1º Juzgado Civil de Osorno, a S.S. respetuosamente digo:

Por esta presentación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 148 del Código de Procedimiento Civil y habiéndose interpuesto demanda solidaria en contra de ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO y PAULINA MUÑOZ MINTE, lo que genera un litis consorcio pasivo necesario, postura que fue argumentada por la apoderada del demandado en audiencia, vengo en retirar unilateralmente la demanda interpuesta en autos en contra de ambos demandados, para todos los efectos legales, al no haberse trabado la litis en la presente causa, conforme las reglas del litis consorcio.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por retirada la demanda interpuesta en autos.

PRIMER OTROSI: En subsidio de la solicitud formulada en lo principal, para el improbable caso de que S.S. no de lugar a ella, vengo en desistirme de la demanda interpuesta en contra del único demandado emplazado en autos, esto es, don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tenerme por desistido de la demanda interpuesta, en contra del demandado ya individualizado.

SEGUNDO OTROSI: En subsidio de la solicitud formulada en lo principal, para el improbable caso de que S.S. no dé lugar a ella, vengo en retirar unilateralmente la demanda interpuesta en contra de doña PAULINA MUÑOZ MINTE, en razón de no haberse practicado notificación de la demanda a su respecto.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por retirada la demanda interpuesta en autos en contra de doña PAULINA MUÑOZ MINTE, al no haberse notificado la demanda respecto de dicha demandada.

NOMENCLATURA : 1. [380]Certificado.
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

CERTIFICO: QUE PREVIO AL INICIO DE LA AUDIENCIA DECRETADA PARA LAS 11:30 HORAS, MEDIANTE ZOOM, SE ACREDITO LA IDENTIDAD COMO COMPARENCIENTES DE DON ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, RUN 13.321.345-7, POR LA PARTE DEMANDANTE; DEL DEMANDADO DON ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, RUN [redacted], ASISTIDO POR SU ABOGADA DOÑA PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ, RUN [redacted], QUIENES EXHIBIERON SUS RESPECTIVAS CEDULAS DE IDENTIDAD. **Osorno, dieciocho de julio de dos mil veinticinco**

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

Código: VUEEBXEDQZE

NOMENCLATURA : 1. [4764]Aud. De Contes. Concil. y Prueba
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, dieciocho de julio de dos mil veinticinco

A la hora fijada, se efectúa audiencia de contestación, conciliación y prueba, mediante videoconferencia, con la presencia del Juez don **RAÚL RAMÍREZ LÓPEZ**; la Oficial Primero Subrogando legalmente Srta. **RAQUEL BRAVO NAHUELQUIN;** los funcionarios, Coordinadora suplente Sra. Cristina Ricotti, y funcionaria Sra. Natalia Vásquez S.; del abogado de la parte demandante, don ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS; del demandado don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, y de su abogada PAULA DANIELA CATALÁN PÉREZ.

El Tribunal resuelve:

Al primer otrosí de folio 19:

Traslado.

La abogada de la demandada: Señala que acepta el desistimiento de la demanda, y que atendido a los gastos judiciales en que ha tenido que incurrir su patrocinado, solicita se le condene en costas a la parte demandante.

El Tribunal resuelve:

Por evacuado el traslado. El Tribunal queda en resolver.

A folio 21:

Se resolverá en su oportunidad.

Finaliza la audiencia a las 11:45 horas, y se ordena levantar acta que será firmada únicamente por el Sr. Juez., atendidas las limitaciones de la video conferencia

En **Osorno,** a **dieciocho de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: CXEBBXCMZCF

Contesta demanda reconvencional.

S. J. L. EN LO CIVIL OSORNO

ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, Abogado, por el demandante y demandado reconvencional don OSCAR MANQUILEF BACHLER; ambos ya individualizados en causa sobre término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, caratulados **"MANQUILEF CON MUÑOZ" ROL C-1357-2025** seguidos ante el 1º Juzgado Civil de Osorno, a S.S. respetuosamente digo:

Dentro del plazo legal, vengo en contestar la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, solicitando desde ya su rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas, en virtud de los fundamentos de hecho, derecho y jurisprudencia que paso a exponer.

I. ANTECEDENTES DE HECHO.

1. Mi representado promovió demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento fundada en incumplimientos graves del arrendatario, consistentes principalmente en el retardo reiterado en el pago de servicios básicos, causal expresamente pactada como resolución ipso facto.

2. Con posterioridad, se ha promovido incidente de desistimiento de la demanda principal (artículo 148 CPC), actualmente pendiente de resolución.

3. Sin perjuicio de lo anterior, es imprescindible señalar además que RECONVENCIONALMENTE, se ha enderezado acción de indemnización de perjuicios en contra de una persona jurídica que NO ES PARTE DE ESTE JUCIO.

En efecto, en la demanda reconvencional, el arrendatario incumplidor y hoy actor reconvencional, deduce acción indemnizatoria en contra AGRICOLA, COMERCIAL E

INVERSIONES MANQUE SpA, persona jurídica del giro de su denominación, Rol Único Tributario N° 76.446.836-8. Esta sociedad Vuestra Señoría, no ha entablado acción alguna en este proceso, presupuesto indispensable para la procedencia de una acción reconvencional, de naturaleza especial, como lo es la intentada en autos.

II. EFECTO DEL DESISTIMIENTO SOBRE LA RECONVENCIÓN.

Consta en autos S.S. que esta parte presentó retiro unilateral de la demanda respecto de doña PAULA MUÑOZ MINTE, solicitud que fue acogida por S.S.

De igual forma, esta parte formuló el desistimiento de la demanda respecto de todos los demandados, en atención a haberse entablado la acción erradamente por el Sr. Oscar Manquilef Bachler, arrendador original.

A efectos de resolver el desistimiento, solicito de S.S. tener presente lo expuesto por la demandada en escrito de contestación que rola al folio 14 de la carpeta digital, especialmente en el siguiente párrafo que me permito transcribir:

"II.- RECHAZO DE LA DEMANDA POR NO HABERSE EMPLAZADO VALIDAMENTE A TODOS LOS CONTRATANTES. 1.- Efectivamente, la demanda de autos se funda en un Contrato de Arrendamiento celebrado entre el demandante, don OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER, don ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, en calidad de arrendatario, y, doña PAULINA MUÑOZ MINTE, en calidad de "codeudora solidaria". 2.- En este contexto, y estimando el demandante que ha habido un incumplimiento por parte del arrendatario, debió haberse emplazado a todos quienes comparecieron a celebrar el contrato, ya sea en calidad de arrendatario, como también de "codeudor solidario", máxime si en la parte petitoria de su demanda solicita lo siguiente: […]

3.- Que, además, si se revisa la presente causa en la pagina del poder judicial, se puede observar que doña Paulina Muñoz Minte aparece individualizada como demandada en la presente causa […]

4.- Que la señora Muñoz Minte no sea emplazada en este proceso, habiéndose solicitado expresamente condena solidaria a su respecto, quien, no ha podido ejercer su derecho a defensa, hacen más que difícil, imposible poder acoger la presente acción y también poder llevar a cabo una adecuada defensa de mi representado y, aún peor, para US., será difícil llegar a dictar sentencia, en autos, razón por la cual debe ser rechazada de plano la demanda incoada, teniendo presente que de seguir con la tramitación del juicio, puede generase un vicio de aquellos que afecten su validez. 5.- Ello porque al no haberse emplazado válidamente a todos quienes correspondía haber demandado se afecta gravemente la ritualidad o marcha del juicio, haciendo todo lo obrado en el presente proceso anulable por quien, debiendo haber concurrido a esta instancia y haber planteado sus alegaciones en tiempo y forma, no ha podido hacerlo porque simplemente el demandante no ha querido emplazarla. Esta negligencia de parte de la contraria no solo afecta una determinada actuación, sino que la validez de todo el proceso. En efecto, la demandante en su libelo, y por las razones ya indicadas en este acto no ha emplazado válidamente a quien pretendía hacerlo, ya que para demandar la resolución del contrato debe demandar a la "parte" incumplidora, sea esta una o varias personas, máxime si quien no ha sido emplazado se obligó en dicho instrumento en calidad de "codeudor solidario". Este grave error en el actuar de la demandante ha impedido la formación valida de la relación procesal.

6.- Sobre este punto, el profesor JULIO SALAS VIVALDI, en su obra " LOS INCIDENTES Y EN ESPECIAL EL DE NULIDAD PROCESAL", al referirse a los Incidentes de Nulidad fundados en vicios que anulan el proceso o en circunstancias esenciales para la ritualidad o marcha del juicio, señala: "En resumen, serían vicios que anulan el proceso aquellos que incidan en algunos de los elementos de la relación procesal, vale decir, sobre la capacidad de las partes, sobre las normas que gobiernan la demanda, sobre la competencia del tribunal, la notificación de la demanda y su emplazamiento, debiendo también incluirse la expresión agravios en segunda instancia. Si falta alguno de estos elementos del juicio, la relación procesal no es válida, y esta anormalidad puede hacerse valer incidentalmente en cualquier momento del proceso. Declarada la ineficacia

de la relación procesal debe declararse también sin ningún valor todo lo obrado en el juicio. Así, mediante la vía incidental, se ha conseguido la invalidación de todo el juicio sin necesidad de esperar la dictación de la sentencia final, que forzosamente debe causar agravios, pues ha sido construida sobre bases falsas." (Pagina 117)."

De lo explicado por la contraria podemos concluir nítidamente lo siguiente:

a) El presente juicio presenta una litis consorcio pasiva necesaria.
b) Al no haberse emplazado a doña PAULA MUÑOZ MINTE, no se ha trabado la litis lo que daría derecho a esta parte a; retirar unilateralmente la demanda o a desistirse de ella sin necesidad de escuchar a la parte contraria.

Sin perjuicio de lo anterior, la acción reconvencional carece de autonomía respecto de la acción principal y por ende, al acogerse el desistimiento, necesariamente debe negarse tramitación a la misma en este proceso. Lo anterior, en nada obsta o perjudica la interposición de su acción indemnizatoria en el proceso que corresponda.

Lo que hemos venido diciendo S.S., se sustenta en la normativa aplicable que se citará y, en la jurisprudencia reciente de nuestra Excma. Corte Suprema.

1. <u>Principio de accesoriedad procesal.</u>

De conformidad con el artículo 312 del Código de Procedimiento Civil, la demanda reconvencional es accesoria a la principal. Así lo ha reiterado la **Corte Suprema en la sentencia Rol N° 3.580-2018, señalando que: "No existe reconvención sin demanda principal, pues aquélla es accesoria de ésta."**

2. En consecuencia, promovido el desistimiento, la reconvención carece de objeto si este se acoge: **"Si se desiste la demanda principal, desaparece el objeto sobre el cual versa la reconvención, y el tribunal debe declarar su improcedencia." (Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 329-2015, 12 de mayo de 2015).**

III. FUNDAMENTOS DE RECHAZO SUSTANTIVO.

Sin perjuicio de que la demanda reconvencional debe rechazarse por razones adjetivas, la forma en que ella ha sido propuesta, permitirá a S.S. rechazarla además por razones sustantivas a saber:

1) Culpa exclusiva del arrendatario.

Señoría, no debemos olvidar que la demanda que origina esta litis, se ha presentado por incumplimiento del arrendatario a sus obligaciones contractuales.

Dichos incumplimientos se encuentran acreditados con la documentación acompañada a la demanda. Estos incumplimientos, a la luz de lo pactado en el contrato y teniendo presente el artículo 1545 del Código Civil que pretende ser desconocido por el demandado, PUSIERON TERMINO IPSO FACTO AL CONTRATO, debiendo S.S. así declararlo y como consecuencia de dicho término, ordenar la restitución del inmueble a su arrendador.

No obstante lo anterior, el demandado en una estrategia torcida carente de buena fe y ad portas del fraude procesal, pretende ser indemnizado por hechos dañosos que él mismo ha causado, transfigurando toda el derecho indemnizatorio en su favor, yendo contra toda norma principio y fallo en esta materia. No deja de ser insólita la postura del arrendatario.

Señoría, si se lee el párrafo Nº 6 de la página 15 del escrito de demanda reconvencional, el actor dice literalmente…: *"Atendido lo anterior, por medio de la presente acción y en caso de acogerse la acción principal, venimos en solicitar se proceda al pago de las indemnizaciones de perjuicios pactadas en el mismo contrato, en las cláusula tercera y decimo tercera"*

Es decir S.S. si la sentencia acoge la demanda, declara terminado ipso facto el contrato por la causal invocada (incumplimiento de las obligaciones del arrendatario) mi parte, VENCEDORA DEL JUICIO, debería indemnizar al demandado VENCIDO. Esto S.S., no tiene coherencia normativa alguna.

Nuestra jurisprudencia ha sido suficientemente clara en este punto al establecer que: **“Nadie puede obtener provecho del incumplimiento de una obligación que le es imputable.” (CS, Rol N° 31.468-2017).**

Conforme al artículo 1552 del Código Civil, la resolución por incumplimiento faculta a exigir perjuicios solo a la parte diligente: **“Si se resuelve por culpa de una parte, esta no tiene derecho a indemnización.” (CA Santiago, Rol N° 2085-2021).**

2) Improcedencia de cláusula penal en favor del incumplidor.

La cláusula penal opera como garantía para el acreedor, no para el deudor moroso:

“La cláusula penal no puede ser invocada por quien incumple sus obligaciones.” **(CA Santiago, Rol N° 12.304-2018, 2° Juzgado Civil).**

En este sentido, CS, Rol N° 44.469-2016, sostuvo: “El incumplidor no puede beneficiarse de las estipulaciones destinadas a proteger a la parte diligente.”

Lo anterior S.S. es plenamente coincidente con las normas, principios formadores, jurisprudencia y doctrina en materia de derecho de daños.

3. Teoría del abuso del derecho.

Sin perjuicio de lo ya señalado, la acción reconvencional intentada en contra de mi representado y de una sociedad que no ha participado de este proceso en modo alguno, configura de manera inconcusa un ABUSO DEL DERECHO, a saber.

La doctrina y la jurisprudencia han reconocido que el ejercicio abusivo de un derecho no es tutelable: **“El abuso del derecho es un límite al ejercicio formal de los derechos subjetivos.” (CS, Rol N° 34.726-2019, citando Art. 1546 CC)**.

Asimismo: “Cuando se acredita que la parte actúa contrariando la buena fe contractual, existe abuso del derecho.” **(CA Valparaíso, Rol N° 1927-2017)**.

En materia arrendaticia, la Excma. Corte en causa Rol N° 6551-2020 señaló: **“No puede pretenderse una indemnización derivada de un incumplimiento imputable al propio arrendatario. Configura un actuar abusivo.”**

4) Inexistencia de perjuicios.

Tal como se lee de la abusiva acción reconvencional, la pretensión indemnizatoria se sustenta en el término del contrato de arrendamiento, ignorando ex profeso el actor que el término solicitado se origina en su propio dolo o negligencia.

Resulta tan aberrante a la normativa aplicable, al contrato suscrito, a la lógica jurídica y a la buena fe procesal la pretensión del actor que esta no solamente debe ser rechazada, sino que su rechazo debe necesariamente ir acompañado de una ejemplar condena en costas, por cuanto su obrar en el proceso, pretende confundir a S.S. y obtener un resolución que lo favorezca en base a falsedades.

Estimamos innecesario efectuar un mayor desarrollo de nuestra contestación, por cuanto la experiencia y conocimientos de S.S. le permitirán concluir la improcedencia en derecho y abusividad de la demanda reconvencional.

Según reiterada jurisprudencia (CS, Rol N° 12.021-2019): “Los perjuicios deben ser reales, directos y debidamente acreditados en juicio. No basta con una simple afirmación de su existencia.”

IV. ERRORES ARGUMENTATIVOS DE LA DEMANDA RECONVENCIONAL.

Sin perjuicio de lo anterior, esta parte destaca los graves errores de argumentación jurídica en que incurre la reconvención, que refuerzan su improcedencia:

1) Error de lógica procesal: falta de autonomía.

La reconvención es puramente dependiente de la procedencia de la demanda principal. No desarrolla fundamentos que justifiquen un derecho indemnizatorio autónomo, desconociendo la naturaleza accesoria de esta acción (Art. 312 CPC).

"Si se desiste la demanda principal, desaparece el objeto sobre el cual versa la reconvención" (CA Santiago, Rol 329-2015).

2) Contradicción causal: culpa exclusiva del arrendatario.

La reconvención imputa responsabilidad al arrendador por término anticipado, pero reconoce expresamente en sus antecedentes de hecho que el incumplimiento provino del arrendatario (retardo en pago de servicios, boletas impagas, convenios de pago por deudas previas).

En consecuencia, se configura culpa exclusiva, lo que hace improcedente exigir indemnización, conforme al artículo 1552 del Código Civil: "Nadie puede obtener provecho del incumplimiento de una obligación que le es imputable." (CS, Rol N° 31.468-2017).

3) Improcedencia de cláusula penal en favor del incumplidor.

La reconvención invoca cláusulas Tercera y Decimotercera como base de multa, **pero omite que la cláusula penal no protege a quien incumple**. Es un principio básico del derecho civil (Art. 1535 CC) y la Corte Suprema ha señalado: "El incumplidor no puede beneficiarse de estipulaciones destinadas a proteger a la parte diligente." (CS, Rol 44.469-2016).

4) Falta de prueba de perjuicios ciertos.

La reconvención formula un reclamo genérico de indemnización por cánones futuros y supuestas inversiones en la propiedad, sin acompañar documento alguno que acredite facturas, contratos de obra, peritajes o estados de pago.

Conforme al artículo 1556 del Código Civil y la jurisprudencia (CS, Rol 12.021-2019): “Los perjuicios deben ser reales, directos y debidamente acreditados. La indemnización de perjuicios no se presume.”

5) Desconocimiento de la excepción del contrato no cumplido.

El actor reconvencional pretende desconocer su propio incumplimiento, omitiendo que existió incumplimiento recíproco:

- No se entregaron boletas oportunamente.
- Se trasladaron deudas de arrendatarios anteriores.
- El arrendador actuó de buena fe para regularizar servicios.

Esto activa la excepción de contrato no cumplido, consagrada en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones (Art. 1546 CC).

V. IMPROCEDENCIA LOGICA DE LA ACCION RECONVENCIONAL.

Si los argumentos previamente señalados no fueren suficientes para rechazar íntegramente la acción reconvencional, esta debe ser rechazada en todas las hipótesis procesales posibles del presente juicio.

Si leemos nuevamente el párrafo Nº 6 de la página 15 de la demanda reconvencional indemnizatoria, esta se basa únicamente para el supuesto de que la acción principal de autos sea acogida -NO RECHAZADA-.

Entonces S.S., analicemos la procedencia de la acción, a la luz de las hipótesis procesales posibles:

1. S.S. rechaza el desistimiento, continúa la tramitación del proceso primitivo y naturalmente acoge la falta de legitimación activa, toda vez que la misma ha sido reconocida por esta parte, antecedentes que necesariamente deben llevar a rechazar

la demanda original. Rechazada la demanda original, debe RECHAZARCE LA ACCION RECONVENCIONAL, ya que ella se sustenta SOLO PARA EL CASO DE ACOGERSE LA DEMANDA PRINCIPAL.

2. Si S.S. acoge el incidente de desistimiento, el proceso principal finaliza sin sentencia condenatoria para al arrendatario, razón por la que nuevamente se torna improcedente acoger la acción reconvencional, a la luz de lo solicitado en el párrafo Nº 6 de la página 15 del libelo, esto es SOLO PARA EL CASO DE ACOGERSE LA DEMANDA PRINCIPAL.

En consecuencia S.S. más allá de todos los argumentos de fondo, estas simples razones de lógica procesal, deben llevar a S.S. a rechazar la acción reconvencional en todas sus partes.

VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundo esta contestación en los artículos 1545, 1546, 1552, 1556, 1558 y 1535 del Código Civil, artículos 148 y 312 del Código de Procedimiento Civil, artículo 19 N° 24 de la Constitución Política, y Ley N° 18.101.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por contestada la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios, rechazarla en todas sus partes, por:

1. Ser inviable procesalmente, conforme lo solicitado en ella.
2. Ser improcedente a la luz del contrato pactado entre las partes y del derecho vigente.
3. Carecer de objeto ante el desistimiento promovido, y
4. Por fundarse la acción reconvencional en la culpa exclusiva del actor reconvencional, el principio del abuso del derecho e improcedencia de cláusula penal, sin perjuicio de lo que S.S. se sirva resolver conforme a derecho y al mérito del proceso, con ejemplar condena en costas.

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, diecinueve de julio de dos mil veinticinco

A folio 21

Estese a lo resuelto en folio 4 del cuaderno incidental sobre desistimiento de la demanda.

En **Osorno,** a **diecinueve de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: UQZUBXQXQQF

NOMENCLATURA	**:1. [95]Archivo del expediente en el Tribunal**
JUZGADO	**:1º JUZGADO DE LETRAS DE OSORNO**
CAUSA ROL	**:C-1357-2025**
CARATULADO	**:MANQUILEF/MUÑOZ**

Osorno , VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISÉIS

Archívese.

En Osorno , VEINTINUEVE DE AGOSTO DE DOS MIL VEINTISÉIS, se Notificó por el estado diario, la resolución precedente

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

Código: TXNBCWBUXZC

NOMENCLATURA : 1. [56]Confiere Traslado de Incidente
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, cinco de julio de dos mil veinticinco

A folio 19:

A lo principal y segundo otrosí: Téngase por retirada la demanda interpuesta contra la demandada PAULINA ANDREA MUÑOZ MINTE. No ha lugar a tenerla por retirada respecto del demandado ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, pues ya se encuentra emplazado. **Al primer otrosí**: Dese cuenta en la audiencia respectiva.

En **Osorno,** a **cinco de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: ERDXXZKGMPY

NOMENCLATURA : 1. [999]Autos Para Fallo
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, dieciocho de julio de dos mil veinticinco

A folio 2

Autos para fallo

En **Osorno,** a **dieciocho de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: RCKEBXTNUBF

NOMENCLATURA : 1. [1330]Falla desistimiento dda.
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, diecinueve de julio de dos mil veinticinco

Al primer otrosí de folio 2

Téngase por desistido a **OSCAR BERNARDO MANQUILEF BACHLER,** ingeniero agrónomo, domiciliado en calle Volcán Lonquimay N.º 520 de la comuna de Osorno, Provincia de Osorno**,** de la demanda de término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de obligaciones del arrendatario y restitución, deducida en contra de **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO,** Ingeniero Constructor, domiciliado en Avenida Diego de Almagro N.º 1903 de la comuna de Osorno, Provincia de Osorno; y por aceptado el desistimiento; con costas.

Regístrese.

En **Osorno,** a **diecinueve de julio de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: XCXSBXZLQQF

NOMENCLATURA : 1. [380]Certificado.
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Certifico: Que la resolución en folio 4, que tiene por desistida la demanda, se encuentra firme y ejecutoriada. **Osorno, doce de agosto de dos mil veinticinco**

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

Código: LHXJBXQVPNS

NOMENCLATURA : 1. [442]Regúlense costas personales
2. [1341]Tásense costas procesales; 3. (851) Ofíciese.
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, trece de agosto de dos mil veinticinco

A folio 5

A lo principal: Estese a lo certificado en folio 6; **Al otrosí:** Practíquese tasación de costas procesales conforme al Arancel, por la Sra. secretaria o quien la subrogue. Hecho, autos para regular las personales. Ofíciese a Secretaría para su cumplimiento.

En **Osorno,** a **trece de agosto de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: JKGGBXXYNXS

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

Código: JKGGBXXYNXS

NOMENCLATURA : 1. [442]Regúlense costas personales
2. [1341]Tásense costas procesales; 3. (851) Ofíciese.
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, trece de agosto de dos mil veinticinco

A folio 5

A lo principal: Estese a lo certificado en folio 6; **Al otrosí:** Practíquese tasación de costas procesales conforme al Arancel, por la Sra. secretaria o quien la subrogue. Hecho, autos para regular las personales. Ofíciese a Secretaría para su cumplimiento.

En **Osorno,** a **trece de agosto de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: EEPEBXNZMXS

EN LO PRINCIPAL: Certificación Que Indica;
EN EL OTROSI: Tasación de Costas.

S. J. L. DE LETRAS DE OSORNO (1º)

PAULA CATALÁN PÉREZ, Abogada, en representación del demandado don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO,** en autos Especial Ley N°18.101, caratulados **"MANQUILEF / MUÑOZ"**, causa **Rol C- 1357-2025, Cuaderno Incidente, Desistimiento de la Demanda**, a Us., respetuosamente digo::

Que vengo en solicitar a US., se sirva disponer se certifique, que la Resolución de fecha 19 de Julio del año 2025, se encuentra firme y ejecutoriada.-

POR TANTO:

A US. RUEGO: Se sirva acceder a lo solicitado.-

OTROSI: Solicito a Ssa., ordene se tasen las costas procesales y, la regulación de las personales.
.

FOJA: 23 .- veintitrés .-

NOMENCLATURA : 1. [388]Tasación costas procesales
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

CERTIFICO: QUE EN ESTE CUADERNO DE INCIDENTE NO HAY COSTAS PROCESALES QUE TASAR.
Osorno, dieciocho de agosto de dos mil veinticinco

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

Código: XRNBBXDXFPX

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, tres de septiembre de dos mil veinticinco

A folio 8

Por presentado certificado de Secretaría sobre que no existen costas procesales a tasar en el incidente sobre desistimiento de la demanda. Se regulan las costas personales de la instancia en $ 100.000.

En **Osorno,** a **tres de septiembre de dos mil veinticinco,** se notificó por el estado diario, la resolución precedente. nv

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

Código: QNJDBBEWXNS

NOMENCLATURA : 1. [445]Mero trámite
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

Osorno, veintinueve de noviembre de dos mil veinticinco

A folio 10.

Téngase presente el pago de las costas personales; por acompañado comprobante de depósito judicial en la cuenta corriente del Tribunal por $ 100.000.

En Osorno, a veintinueve de noviembre de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario, la resolución precedente. htb

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

Código: KMPSBLZHGPF

Da cuenta de pago.

S. J. L. EN LO CIVIL OSORNO

ALEJANDRO GABRIEL VARGAS CASAS, Abogado, por el demandante, ambos ya individualizados en causa sobre término de contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, caratulados **"MANQUILEF CON MUÑOZ" ROL C-1357-2025** seguidos ante el 1º Juzgado Civil de Osorno, en cuaderno de incidente de desistimiento; a S.S. respetuosamente digo:

Por esta presentación, solicito de S.S. tener presente que con fecha 14 de noviembre del año en curso, se han pagado las costas a que fuera condenada esta parte en este cuaderno, mediante depósito en la cuenta corriente de este tribunal, conforme consta de comprobante que acompaño.

POR TANTO:

RUEGO A S.S., tener por pagadas las costas a que fuera condenado mi representado en este cuaderno, para todos los efectos legales.

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

Osorno, diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco.

Gírese según tipo de pago a nombre de el (o los) beneficiario(s) con cargo a los certificados correspondientes:

N°	RUT	BENEFICIARIO	TIPO DE PAGO	BOLETA(S)	MONTO GIRO
1	[redacted]	ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO	Cheque	5001298426	$100.000

Hágase entrega a la(s) persona(s) designada(s) para el efecto, dejándose constancia.

ROL: C-1357-2025

Observaciones: Sin Observaciones

En Osorno a diecinueve de diciembre de dos mil veinticinco, se notificó por el estado diario la resolución precedente.

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

Código: WGXJBNXLXXQ

SE GIRE CHEQUE.

S. J. LETRAS DE OSORNO (1°)

PAULA CATALAN PÉREZ, Abogado, en representación de don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO**, en autos sobre Juicio de Arrendamiento, **Rol C-1357-2025**, caratulados **"MANQUILEF / MUÑOZ"**, a Us., respetuosamente digo:

Vengo en solicitar a Ssa., ordene se gire cheque, a nombre de mi representado, por la suma de **$ 100.000.- (cien mil pesos),** cantidad que corresponde al pago de las Costas, consignada por el demandante de autos, a la cuenta corriente del Tribunal con fecha 14 de Noviembre del año 2025.-

POR TANTO,

A US.RUEGO, ordenar se gire cheque, a nombre de mí representado don **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO**, por la suma indicada.-

PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

CERTIFICO: que con fecha 26 de diciembre de 2025, en estos autos, ha sido girado desde la cuenta corriente jurisdiccional N° 81500086572 del 1° Juzgado De Letras De Osorno, cheque N° 1900155 , a nombre de ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, R.U.T. N° 16872992-8 , por un monto de $100.000 (cien mil pesos), con cargo a la(s) siguiente(s) boleta(s):

N°	N° DEPÓSITO	ROL DE CAUSA	MONTO GIRADO	SALDO
1	5001298426	C-1357-2025	$100.000	$0

Realizado por:
LORETO DEL PILAR OLIVERA GARCIA

NOMENCLATURA : 1. [136] Constancia de haberse entregado el cheque
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-1357-2025
CARATULADO : MANQUILEF/MUÑOZ

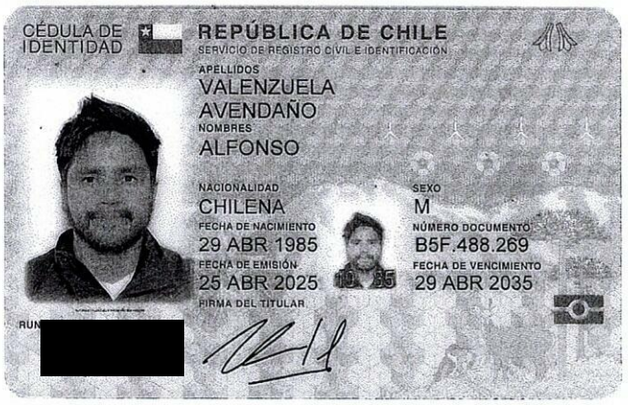
CERTIFICO: QUE SE ENTREGO CHEQUE SERIE FM **1900155** GIRADO A NOMBRE DE ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO, RUN [redacted] POR LA SUMA DE **$ 100.000**, QUIEN PARA CONSTANCIA FIRMO. **Osorno, dieciocho de febrero de dos mil veintiséis**



[redacted]

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

Código: JTDQBVTXJWC


CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DE CHILE
SERVICIO DE REGISTRO CIVIL E IDENTIFICACIÓN

APELLIDOS
VALENZUELA
AVENDAÑO
NOMBRES
ALFONSO

NACIONALIDAD
CHILENA
SEXO
M
FECHA DE NACIMIENTO
29 ABR 1985
NÚMERO DOCUMENTO
B5F.488.269
FECHA DE EMISIÓN
25 ABR 2025
FECHA DE VENCIMIENTO
29 ABR 2035
FIRMA DEL TITULAR

RUN [redacted]


NACICAN
596589

5426904C1

Nació en: PEÑAFLOR
Profesión: ING CONSTRUCTOR

INCHLB5F4882698L39<<<<<<<<<<<<<<
8504294M3504299CHL[redacted]
VALENZUELA<AVENDANO<<ALFONSO<<

16.872.992-9

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

Código: JTDQBVTXJWC

COMPROBANTE DE EGRESO N°164
1° JUZGADO DE LETRAS DE OSORNO

CUENTA CORRIENTE JURISDICCIONAL N° 81500086572, BANCO ESTADO

Osorno, 26 de diciembre de 2025

N° CHEQUE : **FM 1900155** **MONTO GIRO** : **$100.000**
EMITIDO A : **ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO**

C.I./RUT [redacted] **ROL INTERNO N°** : **C - 1357 - 2025**
CARATULADO : MANQUILEF/MUNOZ

JUEZ ORDENA GIRO : Rafael Ramirez López **FECHA RESOLUCIÓN ORDEN DE GIRO** : **19/12/2025**

DETALLE DE CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS BANCO ESTADO

N°	N° BOLETA	ROL CAUSA	FECHA	MONTO BOLETA	MONTO GIRADO	SALDO BOLETA
1	5001298426	C - 1357 - 2025	14/11/2025	$100.000	$100.000	$0

JUEZ

SECRETARIO/ADMINISTRADOR DE TRIBUNAL

CONFECCIONADO POR: LORETO DEL PILAR OLIVERA GARCIA

ACUSO RECIBO CONFORME CHEQUE N° FM 1900155

NOMBRE: Alfonso Valenzuela Avendaño RUT: [redacted]

FIRMA

FECHA RECIBO: 19/02/2026

**********100.000

26 DICIEMBRE 2

RIT: C - 1357 - 2025

CARATULADO:
MANQUILEF/MUNOZ

ALFONSO VALENZUELA AVENDAÑO

CIEN MIL**********
****

19/12/2025 **RIT: C - 1357 - 2025**

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

Código: JTDQBVTXJWC