

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia.
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Valparaíso.
CAUSA ROL : C-1160-2019
CARATULADO : SINDICATO PESCADORES CALETA PORTALES /
ABARCA
MATERIA : ARRENDAMIENTO, RESTITUCIÓN POR EXPIRACIÓN DEL
TIEMPO ESTIPULADO.

Valparaíso, doce de marzo de dos mil veinte.

VISTO:

En el folio N° 1, rectificado al folio N° 5, comparece don Gastón Lopez Flores, abogado, en representación del Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales, Valparaíso, quien deduce demanda de restitución del inmueble arrendado por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arriendo en contra de don Israel Jacob Abarca Caballero, comerciante, doña María Guilma Del Carmen Núñez Valenzuela, comerciante y don Carlos Enrique Abarca Morales, comerciante

En los folios N° 9, replicado a los folios N° 10, 11, 12, 13, 14 y 15, consta la notificación personal a don Israel Jacob Abarca Caballero y a doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela y, al folio N° 18, consta la notificación personal subsidiaria a don Carlos Enrique Abarca Morales.

En el folio N° 23, los demandados contestan la demanda.

En el folio N° 29, se lleva a efecto la audiencia de conciliación, sin que se produzca un acuerdo, y se recibe la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Luego, se cita a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LAS TACHAS:

PRIMERO: Que, en el folio 32, la parte demandada tacha al testigo, don Romualdo Enrique Gallardo Ramos, por la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil.

SEGUNDO: Que, la demandante evacúa traslado, solicitando el rechazo de la tacha, con costas. En relación al interés imputado al testigo indica que, la demandada no ha señalado específicamente cuál es el tipo de interés que el testigo tendría en relación al juicio de autos. La jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia, ha señalado reiteradamente que el interés al cual hace referencia el legislador debe ser pecunario, único que pone de manifiesto que el testigo ha de deponer con total y absoluta ausencia de buena fe y faltando a la verdad en lo depuesto ante el tribunal.

En relación a la calidad de director de la cúpula sindical, también la jurisprudencia de tribunales, al respecto ha indicado que la deposición en juicio por parte de directores, de las sociedades en general, de sindicatos y de cooperativas en general, cuando se trata de actos o contratos que con ocasión del cargo que desempeñan han tomado conocimiento, no les sería aplicable la inhabilidad analizada, dado que dentro de la organización, ellos son los únicos que poseen el conocimiento y la precisión para poder pronunciarse acerca de los derechos y obligaciones que dichos actos jurídicos contemplan.



TERCERO: Que, teniendo en consideración que de los dichos del testigo no se advierte que tenga comprometido un interés de carácter económico en el resultado del juicio, lo que obsta a que se configure la causal invocada, se procederá a denegar este incidente del modo que se dirá en lo resolutivo.

CUARTO: Que, en el folio 32, la demandada tacha al testigo, don Luis Teodoro Ottermann Acevedo, por la causal del N° 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, carecer de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto.

QUINTO: Que la demandante evacúa traslado, solicitando el rechazo de la tacha, con costas. En relación al interés imputado al testigo, el incidentista no ha señalado específicamente cuál es el tipo de interés que tendría en relación al juicio de autos. La jurisprudencia de los tribunales superiores de justicia, ha señalado reiteradamente que el interés debe ser pecunario, único que pone de manifiesto que el testigo ha de deponer con total y absoluta ausencia de buena fe y faltando a la verdad en lo depuesto ante el tribunal.

En relación a la calidad de director de la cúpula sindical, señala que también la jurisprudencia al respecto, ha indicado que la deposición en juicio por parte de directores, de las sociedades en general, de sindicatos de cooperativas en general, cuando se trata de actos o contratos que con ocasión del cargo que desempeñan, han tomado conocimiento no les sería aplicable la inhabilidad analizada, dado que dentro de la organización ellos son los únicos que poseen el conocimiento y la precisión para poder pronunciarse acerca de los derechos y obligaciones que dichos actos jurídicos contemplan.

Asimismo el artículo 234 del Código del Trabajo, indica que la directiva del sindicato representa judicial y extrajudicialmente a la organización, por consiguiente el hecho de cumplir con un mandato legal no los coloca en una situación de parcialidad que los inhabilite para deponer en cualquier acción legal que deduzcan en cumplimiento de sus obligaciones.

No basta para ambas tachas practicadas que solamente se asevere la existencia de interés inhabilitante de los testigos para que su testimonio carezca de validez, siguiendo las reglas establecidas en el Código Civil, que incumbe probar la existencia o extinción de una obligación a quien alega aquella o esta. Esto es, quien alega un hecho, tiene la carga de la prueba. Para poder probar la inhabilidad y cumplir con las normas del debido proceso, debe indicar con toda precisión cuál es el acto, situación o hecho en particular, que configuraría la causa de inhabilidad alegada. En ambas tachas ello no ha ocurrido.

SEXTO: Que, teniendo en consideración que de los dichos del testigo no se advierte que tenga comprometido un interés de carácter económico en el resultado del juicio, lo que obsta a que se configure la causal invocada, se procederá a denegar este incidente del modo que se dirá en lo resolutivo.

EN CUANTO AL INCIDENTE DE CORRECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO:



SÉPTIMO: Que, en lo principal de folio 23, los demandados solicitan que la tramitación de estos autos sea conforme a las reglas del juicio ordinario, en base a los argumentos siguientes.

Lo recibido en arrendamiento corresponde a bienes inmuebles fiscales, en concreto, don Israel Jacob Abarca Caballero recibió en arrendamiento el puesto número 15, don Carlos Enrique Abarca Morales recibió en arrendamiento el puesto número 11 y, doña María Guilma del Carmen Núñez Valenzuela recibió en arrendamiento el puesto número 9, que forman parte de la mejora fiscal otorgada en concesión marítima menor a la actora.

Es efectivo que por Decreto Supremo N° 367, de fecha 26 de junio de 2014, se otorgó concesión marítima menor sobre un sector de terreno de playa, playa, fondo de mar y uso de mejora fiscal, en el lugar denominado Caleta Diego Portales de Valparaíso. Los bienes mencionados corresponden a la calidad de inmuebles fiscales.

Cita el artículo 3° de la ley sobre concesiones marítimas, el Decreto Supremo N° 367, de fecha 26 de junio de 2014, donde se contemplan 18 puestos de ventas, 4 de ellos son objeto del presente litigio, el artículo 93 del Decreto Supremo número 9, que sustituye el reglamento sobre concesiones marítimas fijado por Decreto Supremo N°2, y el artículo 93 del Decreto Supremo citado, en su inciso 2.

Sus representados han recibido en arrendamiento los locales puestos de venta, correspondientes a mejoras fiscales, y conjuntamente han adquirido en ese acto la concesión misma, respecto de los bienes inmuebles dados en arrendamiento.

Como se observa en las peticiones que siguen, se trata de un asunto controvertido complejo, que requiere de una tramitación de lato conocimiento para su acertada resolución.

OCTAVO: Que, en el folio 29, la demandante evacúa traslado, solicitando su total y completo rechazo, atendido a los argumentos siguientes.

El local arrendado corresponde a un espacio cuya naturaleza jurídica es un bien fiscal urbano, por esta consideración, tanto la Ley 18.101, como la ley 993, no son aplicables en esta materia, es por ello que decidió utilizar uno de los juicios especiales de contrato de arrendamiento regulados en el artículo 588 en adelante del Código de Procedimiento Civil, especialmente la acción establecida en el artículo 604, que permite solicitar la restitución de la cosa arrendada por expiración del plazo, cuyo es el contenido de la demanda.

La alegación efectuada por el demandado, en este incidente en cuanto a que las mejoras de la concesión marítima obtenida por Caleta Portales, no pueden ser objeto de transferencia, arriendo o cesión no es del todo efectiva, dado que el artículo 45 del Decreto Supremo N° 2 "Reglamento de concesiones marítimas de la Armada de Chile" permite al concesionario arrendar hasta un 40% del plazo total de duración de la concesión marítima los espacios de Caleta Portales, es por ello que los contratos acompañados, tienen una duración específica de 4 años, dado que el plazo, máximo de duración otorgada es de 10 años.



Por último, la aseveración efectuada en el incidente, consistente en que por el hecho de haberse suscrito un contrato de arrendamiento, los arrendatarios habrían adquirido, parte de la concesión marítima, se contradice en sí misma, dado que el contrato de arrendamiento es un acto jurídico que reconoce dominio o posesión, inclusive mera tenencia ajena, además, de no ser un título translativo de dominio.

Atendida estas consideraciones y por existir un procedimiento especial, la naturaleza de las alegaciones efectuadas en el cuerpo de demanda, solicita el rechazo de esta excepción, con costas.

NOVENO: Que, la demanda presentada tiene su fundamento en una serie de contratos de arrendamiento celebrados con los demandados. La acción y sus pretensiones se basan en dicha vinculación contractual, la cual, de acuerdo a la calidad de los bienes, se rige por la Ley N° 18.101.

Los demandados sostienen que los bienes arrendados son mejoras fiscales otorgadas por concesión marítima menor a la actora. Dado que los demandados son arrendatarios de dichos bienes, habrían adquirido la concesión misma.

La argumentación de los demandados no modifica el hecho que la demanda se base en una relación contractual de arrendamiento sobre inmuebles urbanos y que, por ende, se tramita de acuerdo a dicha ley especial. Por tanto, atendido que el procedimiento concuerda con la naturaleza de la acción incoada, forzoso será desestimar esta alegación de los demandados.

EN CUANTO A LA LEGITIMACIÓN ACTIVA:

DÉCIMO: Que, en subsidio, en caso que se resuelva no acoger la solicitud de corrección del procedimiento, en el primer otrosí de folio 23, los demandados oponen la excepción perentoria de falta de legitimación activa del demandante.

Argumenta que sus representados han recibido en arrendamiento los locales puestos de venta, correspondientes a mejoras fiscales, y conjuntamente han adquirido en ese acto la concesión misma, respecto de los bienes inmuebles dados en arrendamiento.

De este modo, el actor carece del derecho para demandar, pues los derechos que le han sido otorgados en su momento por concesión marítima menor, por Decreto Supremo N°367 de fecha 26 de junio de 2014, los ha transferido precisamente a sus representados, a quienes demanda de forma injustificada en estos autos.

UNDÉCIMO: En el folio 29, el demandante evacúa traslado, solicitando su total y completo rechazo, en atención a los siguientes argumentos.

La falta de legitimación activa, corresponde a un hecho que debe ser acreditado por quien lo alega, en estos autos no ha sido acompañado ningún antecedente fidedigno que haga justicia a su alegación; muy por el contrario, la parte demandada a la cual representa ha acompañado convenientemente y sin objeción, el decreto supremo N°367 de junio del año 2014, el cual le otorgó al Sindicato de Pescadores Caleta Portales de Valparaíso, la concesión de un terreno fiscal, muelle y playa allí señalados.



Sumado a lo anterior, acompañó contratos suscritos en calidad de arrendador con los demandados en calidad de arrendatarios, cuyas firmas fueron autorizadas ante notario público, lo cual implica un reconocimiento por parte de los demandados de los derechos que el mencionado Decreto Supremo N° 367 le concedieron al sindicato.

En relación a las alegaciones señaladas por los demandados, se remite a lo ya expuesto al evacuar el traslado del incidente de corrección de procedimiento.

Por último, en relación a la autorización por parte del Ministerio de Defensa de estos contratos, para su validez debe manifestar que una vez otorgada la concesión marítima en la fecha indicada, todos los ocupantes ilegales, entre ellos los demandados, siguieron disputando la concesión marítima de Caleta Portales, a través de recurso de protección y acciones administrativas, ante Contraloría General de la República, las cuales tenían por objeto dejar sin efecto el Decreto Supremo N° 367 del año 2014, que le había otorgado la concesión marítima al sindicato. Esta actitud beligerante solo cesó el año 2017, con los rechazos de las acciones deducidas, lo que permitió la suscripción de los contratos que fundan esta demanda, y atendida la fecha de suscripción fue imposible que el Ministerio de Hacienda se pronunciara respecto de los mismos, como mandataba el artículo 40 y siguientes de Decreto Supremo N°2.

Lo anteriormente expuesto, en nada altera los derechos y obligaciones emanados de las partes de este juicio, ya que los contratos producen efectos relativos y si hay alguien legitimado para solicitar la invalidación de los mismos es la propia autoridad marítima y no las partes contratantes, atendido el viejo adagio jurídico que nadie puede valerse de su propio dolo, en el entendido que la presentación de las solicitudes de autorización del contrato de arriendo era obligación de ambas partes, según reza el propio Decreto Supremo N°2, antes indicado.

DUODÉCIMO: Que, la legitimación activa es la capacidad para actuar como parte demandante. Dicha calidad se basa en que la parte demandante esgrima en el juicio un derecho o un interés legítimo.

En el presente juicio la parte demandante ha incoado una acción de restitución de inmuebles arrendados. Su pretensión se sustenta en su calidad de arrendador de los inmuebles, en virtud de ciertos contratos de arrendamiento que individualiza y acompaña al proceso. Estos antecedentes justifican su capacidad para actuar en juicio, pues la acción intentada es la personal que emana de los contratos.

Los demandados, por su parte, sólo aportaron dos oficios de la Subsecretaría de las Fuerzas Armadas, con los cuales no se acredita que hayan adquirido la concesión de los inmuebles y, por ende, haya cesado la calidad de arrendadora de la parte demandante.

Por lo argumentado, se denegará la falta de legitimación activa alegada por los demandados del modo que se dirá en lo resolutivo.

EN CUANTO AL FONDO:

DÉCIMO TERCERO: Que, en el folio N° 1, comparece don Gastón Lopez Flores, abogado, con domicilio en Plaza Justicia N° 45, oficina 512,



Valparaíso, en representación del Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales, Valparaíso, con domicilio en Paseo Wheewright 2251, Valparaíso, quien deduce demanda de restitución de inmueble arrendado, por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arriendo en contra de don Israel Jacob Abarca Caballero, comerciante, domiciliado en dependencias del Sindicato de Pescadores Artesanales Caleta Portales, ubicada en Paseo Wheelwright N° 2251, sector túnel, puesto N° 15, Valparaíso, de doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela, comerciante, domiciliada en dependencias del Sindicato de Pescadores Artesanales Caleta Portales, ubicada en Paseo Wheelwright N° 2251, sector Túnel, puesto N° 11, Valparaíso, y de don Carlos Enrique Abarca Morales, comerciante, domiciliado en dependencias del Sindicato de Pescadores Artesanales Caleta Portales, ubicada en Paseo Wheelwright N° 2251, sector Túnel, puesto N° 9, Valparaíso.

Señala que, con fecha 24 de junio del año 2014, mediante Decreto Supremo N° 365, el Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Diego Portales de Valparaíso, obtuvo la concesión marítima menor, de las dependencias, y bienes fiscales, donde se ubica la caleta de pescadores que lleva su nombre.

El año 2016, el sindicato pudo suscribir los contratos exigidos por el Decreto Supremo N° 2, del año 2005, Sobre Concesiones Marítimas, luego que los ocupantes ilegales, que se transformaron en arrendatarios, entre ellos los demandados, cesaron de disputarle la concesión marítima al Sindicato de Pescadores, con posterioridad de que fueron rechazados todos los recursos administrativos y judiciales que buscaban la nulidad del decreto de concesión marítima menor N° 365, del año 2014, que como se planteó, le concedió la concesión marítima al Sindicato de Pescadores con exclusividad.

Señala que, ocurrido el hecho anterior, por así exigirlo el Decreto Supremo N° 2, del Ministerio de Justicia sobre Concesiones Marítimas, en sus artículos 40 y siguientes, se confeccionaron dichos contratos para solicitar las autorizaciones pertinentes.

Según consta en la copia de los contratos de arrendamiento acompañadas, con fecha 01 de marzo del año 2017, se suscribieron los contratos de arriendo con los demandados don Israel Jacob Abarca Caballero, doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela y don Carlos Enrique Abarca Morales, de los puestos números 15, 11 y 9, ubicados en el sector denominado Túnel, de dependencias del sindicato de pescadores, en Caleta Portales de Valparaíso.

En la cláusula sexta de todos los contratos, e independiente de la fecha de suscripción, se estableció una vigencia de cuatro años de duración del mismo, contado este plazo, desde el 25 de septiembre del año 2014, en razón de lo cual dicho contrato terminó, con fecha 25 de septiembre del año 2018.

En la cláusula séptima se estableció, que estos contratos podían de común acuerdo extenderse por un año más o el tiempo máximo estipulado en el Decreto Supremo N° 2, aludido, para ello se debía enviar por los arrendatarios demandados una carta certificada, dirigida al presidente del



sindicato, manifestándolo con una antelación de a lo menos sesenta días hábiles, lo que no ocurrió. Además se estipuló que de no perseverar en la suscripción de un nuevo contrato, o extensión, el arrendatario debía restituir el local o puesto arrendado, dentro del plazo de tres días contados estos desde la fecha de término, esto es, 25 de septiembre del año 2018.

Hasta la fecha de esta demanda, esta obligación no ha sido cumplida por los demandados, forzando de esta manera, al sindicato a demandar la restitución mediante este procedimiento, por tratarse de un bien inmueble fiscal, el cual no puede, y no debe estar ocupado, por lo que el Decreto Supremo N° 2 sobre Concesiones Marítimas, denomina ocupantes ilegales.

Producto de lo anterior, también se encuentra pendiente el pago de las rentas del mes de octubre, y por cierto aquellas que se devenguen a propósito de la secuela del presente juicio, las cuales también se demandan a razón de los valores establecidos en la cláusula tercera de los contratos acompañados, esto, \$85.000 (ochenta y cinco mil pesos), más los intereses estipulados en la cláusula quinta a título de indemnización de perjuicios, y las costas del juicio.

Por último, y para el evento que los demandados reclamaren restituciones, o indemnizaciones por mejoras efectuadas, la cláusula novena N° 3 letra “d”, de los contratos, establece que cualquier mejora efectuada por los arrendatarios, al término del presente contrato, quedará al beneficio de arrendador.

Solicita tener por interpuesta demanda de restitución de inmueble por la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arriendo en contra de demandados, don Israel Jacob Abarca Caballero, doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela y don Carlos Enrique Abarca Morales, ya individualizados, acogerla a tramitación, y en virtud del mérito del proceso dar lugar a la misma, declarando: a) Que, atendidos los documentos allegados al procedimiento, se declara judicialmente la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arrendamiento suscrito entre el Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales de Valparaíso, y demandados, don Israel Jacob Abarca Caballero, doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela y don Carlos Enrique Abarca Morales. b) Que, como consecuencia de la expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, se ordene a los demandados que restituyan los puestos arrendados al demandante, dentro de tercero día, o el plazo que se determine, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública, c) Que se condena a los demandados a pagar las rentas insolutas correspondientes al mes de octubre, a razón de \$85.000 (ochenta y cinco mil pesos) mensuales, y todas las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe la restitución de los inmueble, bajo la modalidad y con los recargos establecidos en las clausulas tercera, cuarta y quinta del contrato individualizado. c) Con costas.



DÉCIMO CUARTO: Que, en el segundo otrosí de folio 23, los demandados contestan la demanda, solicitando su completo rechazo, con costas.

Expresa que es efectivo que se celebraron contratos de arrendamiento, los que fueron firmados recién el año 2017, el día 01 de marzo, siendo que la concesión marítima menor fue otorgada desde 2005.

Se celebraron contratos de arrendamiento respecto de bienes inmuebles fiscales. En concreto, don Israel Jacob Abarca Caballero recibió en arrendamiento el puesto número 15, don Carlos Enrique Abarca Morales recibió en arrendamiento el puesto número 11 y, doña María Guilma del Carmen Núñez Valenzuela recibió en arrendamiento el puesto número 9, que forman parte de la mejora fiscal otorgada en concesión marítima menor a la actora.

En los hechos, la actora desde el año 2005, en que obtuvo el decreto de concesión marítima menor, está percibiendo por parte de sus representados rentas de arrendamiento, por la suma indicada en el contrato, esto es \$85.000 (ochenta y cinco mil pesos) mensuales, suma que fue aumentada por la actora a razón de \$10.000 (diez mil pesos) por año.

Así las cosas, por una parte, los contratos de arrendamiento comenzaron en una época anterior al de su formalización por escrito, también es cierto que los contratos aún siguen vigentes, debido a una prórroga tácita otorgada por la actora, muestra inequívoca de la intención de los contratantes de continuar con esta relación contractual de forma indefinida.

En efecto, el contrato según las cláusulas sexta y séptima tiene un inicio anterior al de su celebración y concluye el día 25 de septiembre del año 2018, dando cuenta las partes de una situación de hecho que hasta antes de la formalización del contrato existía y aún existe, que solo se escrituró por así exigirlo la ley.

En este orden de ideas y a modo ejemplar, don Carlos Abarca fue pescador artesanal desde que tiene 9 años y desempeñó tal labor hasta el año 2011, luego se dedicó al comercio de productos del mar, a causa de sus problemas de salud; doña María Núñez se dedica al comercio de productos del mar desde muy joven; y don Israel Abarca se ha dedicado siempre a esta actividad desde pequeño, es hijo de pescador, de don Carlos Abarca.

El pago de las rentas de arrendamiento se efectuaba en las dependencias de la oficina de administración del edificio principal de Caleta Portales, donde sus patrocinados pagaban en efectivo y a cambio recibían un comprobante de pago.

A mayor abundamiento existen hechos materiales que contradicen la pretensión del actor.

En efecto, la actora inició procedimiento de autorización de los contratos de arriendo celebrados, donde incluyó a todos sus arrendatarios, incluyendo a sus representados. Es así como la Subsecretaría Para Las Fuerzas Armadas mediante oficio ORD. N°5709 se dirige a la actora, solicitándole antecedentes complementarios. Este oficio también llegó a conocimiento por parte de la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas, lo



cual significa solamente que existen antecedentes suficientes como para que la autoridad administrativa los considere como arrendatarios.

El actuar de la actora es contradictorio, además a causa de que la solicitud de autorización de los contratos de arrendamiento fue presentada el día 03 de noviembre de 2018 y en oposición a dicha solicitud, hace ingreso de un libelo el día 11 de noviembre de 2018, en causa Rol C-2938-2018, seguida ante el Quinto Juzgado de Letras en lo Civil de Valparaíso, procedimiento que terminó sin pronunciamiento de fondo, por errores en el procedimiento. Luego en estos autos, presenta nuevamente demanda, esta vez demandando la restitución de los inmuebles arrendados.

Respecto al oficio ORD. N°5709 dirigido a su representados, otorga un plazo de 15 días hábiles para hacer llegar los antecedentes requeridos, cuestión que debieron cumplir.

En otro orden de ideas, si bien es cierto que el contrato establece un plazo y un procedimiento para que sus representados manifiesten su intención de continuar con el contrato de arrendamiento, por medio del envío de una carta certificada dirigida al Presidente del Sindicato con una antelación de a lo menos sesenta días hábiles del término del contrato; no deja por ello de ser cierto, que ninguno de los comerciantes y arrendatarios de locales de pescadería, del sector denominado “El túnel”, envió la carta con la anticipación que se indica en los contratos.

Así, todos los arrendatarios al conocer la existencia de esta cláusula, enviaron las respectivas cartas certificadas, el día 29 de septiembre de 2018, gestión que encargaron a la señora Adriana Torres, quien asumió tal responsabilidad, según acreditará mediante comprobante de envío de correo.

El hecho de interponer esta demanda solo en contra de sus representados y no contra otros, no obedece a motivo racional alguno y se constituye simplemente en una discriminación arbitraria. En caso contrario, no habrían iniciado trámites tendientes a solicitar autorización de contratos de arrendamiento respecto de ninguno de los arrendatarios, por “haber expirado la duración del tiempo estipulado para la duración del contrato de arriendo”.

Como argumento subsidiario, cita el artículo 6° del DFL N° 340, Ley sobre Concesiones Marítimas y afirma que la autoridad administrativa competente aún no ha otorgado la autorización de arrendamiento, de conformidad a la normativa dispuesta en los artículos 98 y siguientes del Reglamento Sobre Concesiones Marítimas.

Así las cosas, de conformidad al artículo 95 del Reglamento sobre Concesiones Marítimas, y lo dispuesto por la cláusula contractual décimo segunda, el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que la transferencia sea autorizada por el Ministerio de Defensa Nacional, a través de la Subsecretaría Para Las Fuerzas Armadas. De este modo, las obligaciones y derechos que reclama la actora aun no nacen y no se puede exigir su cumplimiento, menos aún puede pretender tener legitimación activa respecto de un contrato que aún no produce sus efectos. Lo anterior, de conformidad lo disponen los artículos 1484 y 1485 del Código Civil.



Por último, niega todos los hechos vertidos en la demanda, salvo aquellos expresamente reconocidos en su presentación.

Pide, tener por contestada la demanda de autos, solicitando que esta sea rechazada en todas sus partes, condenando en costas a la actora.

DÉCIMO QUINTO: Que, en el folio N° 29, se efectúa el llamado a conciliación, sin que se logre llegar a un acuerdo. A continuación, se recibe la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los que allí se señalan.

DÉCIMO SEXTO: Que, la parte demandante presentó la siguiente prueba:

Documental: 1) Contrato de arrendamiento celebrado entre Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales de Valparaíso y don German Segundo Araos Ilufi, de fecha 01 de marzo de 2017. 2) Contrato de arrendamiento celebrado entre Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales de Valparaíso y don Israel Jacob Abarca Caballero, de fecha 01 de marzo de 2017. 3) Contrato de arrendamiento celebrado entre Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales de Valparaíso y doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela, de fecha 01 de marzo de 2017. 4) Contrato de arrendamiento celebrado entre Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales de Valparaíso y don Carlos Enrique Abarca Morales de fecha 1 de marzo de 2017. 5) Copia de Decreto N° 367 de Concesión Marítima de fecha 20 de agosto de 2014. 6) Certificado N° 501/2018/1147 de la Dirección del Trabajo de fecha 25 de junio de 2018. Estos documentos constan en la carpeta electrónica anexa a folio 1.

Testimonial: consistente en las declaraciones del folio N° 32 de don Romualdo Enrique Gallardo Ramos y don Luis Teodoro Ottermann Acevedo, quienes previamente juramentados declararon:

El primer testigo declara al primer punto de prueba que, sí había un contrato entre las partes que tuvo vencimiento en el mes de septiembre de 2018, por el arrendamiento del espacio que estaba ocupando esa persona, no sabe el monto del arriendo, y tampoco sabe el tiempo de duración del mismo. Al segundo punto de prueba declara que sí, el contrato venció en el mes de septiembre de 2018, lo sabe porque la mayoría de los contratos en Caleta Portales vencieron el 2018. Repreguntado señala que los demandados, a la fecha, no han restituido los puestos que fueron arrendados hasta septiembre de 2018. Al tercer punto de prueba depone que no, no lo sabe, según tiene entendido que desde que se venció el contrato ellos no han pagado, eso es del Tesorero quien recibe las platas.

El segundo testigo declara sobre el primer punto de prueba que hubo un contrato de arriendo entre las partes por el arrendamiento del local, de los tres locales, todos son independientes, y su canon era al parecer como \$ 100.000 cada uno. Dicho contrato se acabó en el mes de septiembre de 2018, en ese contrato se aumentaba cada año como en \$ 10.000, por eso debe ir como en \$ 100.000. Sobre el segundo punto de prueba declara que sí, el contrato se terminó el 25 de septiembre de 2018, y si ellos querían



seguir con el contrato debían enviar un documento que quedan en renovar y ellos no lo hicieron, porque no querían más. Repreguntado sobre con cuanta anticipación a la fecha de término del contrato debían enviar el documento que señaló, responde que con 60 días. Sobre el tercer punto de prueba declara que sí, ellos están debiendo esa cantidad, pero eso lo cobra él, sino el Tesorero don Juan Torres, él es el encargado de esos arriendos. Repreguntado sobre si los demandados todavía se encuentran ocupando los puestos que habían sido arrendados, precisando si desde septiembre de 2018 a la fecha han pagado por la ocupación de esos puestos, responde que sí, todavía están ocupados, trabajando y desde septiembre de 2018 no han pagado. Contrainterrogado sobre cómo sabe que no han pagado, responde porque el Tesorero les dice a ellos.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la demandada, rindió la siguiente prueba:

Documental: 1) Oficio ORD N° 5709 de la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas de fecha 04 de diciembre de 2018._2) Comprobante de atención presencial de la Subsecretaría para las Fuerzas Armadas de fecha 20 de diciembre de 2018. Estos documentos fueron guardados en Custodia N° 2696-2019.

DÉCIMO OCTAVO: Que, son hechos no discutidos entre las partes, en este juicio, los siguientes: 1.- Por Decreto Supremo N° 367, de fecha 26 de junio de 2014, se otorgó una concesión marítima menor en el lugar denominado “Caleta Diego Portales de Valparaíso” a la parte demandante. 2.- Los demandados recibieron en arrendamiento puestos que están ubicados en la concesión marítima menor referida en el punto anterior.

DÉCIMO NOVENO: Que, la parte demandante, en lo principal, deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento fundada en la expiración del plazo estipulado en el contrato.

VIGÉSIMO: Que, la prosperidad de la demanda presentada requiere la existencia de un contrato de arrendamiento que vincule a las partes del juicio, por lo que, primeramente, es necesario dilucidar si éste resulta acreditado.

Para tal efecto, correspondiendo el peso de la prueba a la actora, ésta rindió la documental, no objetada, guardada en custodia, consistente los ejemplares de los contratos de arrendamiento celebrado entre las partes.

La probanza recién mencionada, ponderada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, se estimará como suficiente por este sentenciador para formar convicción en cuanto a la existencia de la convención *sub lite* y sus estipulaciones.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, acreditada la existencia del contrato de arrendamiento y sus estipulaciones, se procederá a determinar la procedencia de la causal de terminación invocada por el actor, esto es, la expiración del plazo convenido.

Las cláusulas sextas y séptimas establecen que los contratos terminarían impostergablemente el día 25 de septiembre de 2018, salvo si las partes contratantes decidieran de común acuerdo y previa evaluación del comportamiento del arrendatario, extenderlo por un año más o por el máximo permitido por la Ley de Concesiones Marítimas y su Reglamento. En caso que no prosperara la solicitud de extensión del contrato, los arrendatarios



debían restituir los locales arrendados dentro de tercero día contado desde la fecha del término estipulado en el contrato.

De acuerdo a los antecedentes precitados, aparece que, a la fecha de la presentación de la demanda, había vencido el plazo estipulado para la duración del vínculo contractual.

Los demandados, por su parte, durante el periodo probatorio, no demostraron que hubiera ocurrido alguna situación jurídica que obstara a que se produjera el término del contrato, ni, por otro lado, acreditaron haber cumplido con la entrega de los locales en comento.

Por lo expuesto, forzoso es estimar que los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes han terminado y que, por ende, procede que los demandados restituyan las propiedades raíces *sub lite*.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que se encuentra establecido en este juicio que la parte demandada ha permanecido ocupando el inmueble, luego de expirada la duración del contrato.

En virtud de lo anterior, se encuentra justificado el fundamento fáctico para condenar a los demandados a que paguen a la demandante las rentas de arrendamiento demandadas, desde el mes de noviembre del año 2019 hasta la restitución material de la cosa arrendada, a razón de \$85.000 (ochenta y cinco mil pesos) mensuales.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, acuerdo a lo discurrido y concluido, se procederá a acoger la demanda entablada en lo principal, del folio N° 1, ordenando a los demandados a restituir a la demandante las propiedades arrendadas, condenándola, además, al pago de todas las rentas que se han devengado desde el mes de noviembre del año 2019 y hasta que se produzca la restitución material del inmueble, del modo que se dirá en lo resolutivo.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, el resto de la prueba, pormenorizada mas no analizada en lo particular, en nada altera lo concluido.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1552, 1554, 1698, 1700, 1709, 1710 y 1915 y siguientes del Código Civil y 144, 160, 170 y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y Ley N° 18.101, **se resuelve:**

EN CUANTO A LAS TACHAS:

1.- Que se rechaza la tacha deducida por la demandada, en el folio 32, en contra del testigo de la actora, don Romualdo Enrique Gallardo Ramos, sin costas.

2.- Que se rechaza la tacha deducida por la demandada, en el folio 32, en contra del testigo de la actora, don Luis Teodoro Ottermann Acevedo, sin costas.

EN CUANTO AL INCIDENTE DE CORRECCIÓN DEL PROCEDIMIENTO:

1.- Que se niega lugar al incidente de corrección del procedimiento deducido, en lo principal del folio 23, sin costas.

EN CUANTO A LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA:

1.- Que se niega lugar a la alegación de falta de legitimación activa de la parte demandante, en lo principal del folio 23, sin costas.

EN CUANTO AL FONDO:



1.- Que se hace lugar a la demanda presentada por don Gastón Lopez Flores, abogado, en representación del Sindicato de Trabajadores Independientes, Pescadores Artesanales, Caleta Diego Portales, Valparaíso, en lo principal del folio N° 1, en contra de don Israel Jacob Abarca Caballero, doña María Guilma del Carmen Nuñez Valenzuela y de don Carlos Enrique Abarca Morales, todos ya individualizados, y, en consecuencia, se declara que los contratos celebrados entre la parte demandante y los demandados han terminado por expiración del tiempo estipulado. Se ordena a los demandados que restituyan los inmuebles arrendados a la parte demandante, dentro de tercero día, contado desde que este fallo se encuentre firme y ejecutoriado, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública. Se condena a los demandados a pagar las rentas insolutas, desde el mes de noviembre del año 2019 hasta la restitución material de la cosa arrendada, a razón de \$85.000 (ochenta y cinco mil pesos) mensuales.

2.- Que se condena a los demandados a pagar las costas de esta causa.

Regístrese, notifíquese y archívese, en su oportunidad.

Rol N° 1160-2019.

Dictada por Luis Fernando García Díaz, Juez Titular.

Certifico que, en Valparaíso, a doce días del mes de marzo del año dos mil veinte, notifiqué por el estado diario la resolución que antecede.

