

FOJA: 421 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
 JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Santiago
 CAUSA ROL : C-3386-2016
 CARATULADO : INVERSIONES CHEN CORPORATION LIMITADA /
 CHEN HERMANOS LIMITADA

Santiago, veintiocho de Junio de dos mil dieciocho

MATERIA: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

PROCEDIMIENTO: ORDINARIO

VISTO:

A fojas 45, rectificada a fojas 56, comparece don Rolando Franco Ledesma, abogado, con domicilio en calle Monjitas N° 392, piso 15, oficina sur, comuna y ciudad de Santiago, en representación de la sociedad **INVERSIONES CHEN CORPORATION LIMITADA**, persona jurídica del giro de su denominación, representada legalmente por don Chi Yuan Chen, factor de comercio, ambos domiciliados para estos efectos en calle Monjitas N° 392, piso 15, oficina Sur, comuna y ciudad de Santiago, quien interpone demanda de *cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios*, en contra de las sociedades **CHEN HERMANOS LIMITADA**, sociedad del giro comercial, y **COMERCIALIZADORA DE**



PLÁSTICOS LIMITADA, sociedad del giro de su denominación, ambas representadas legalmente por don **Chi Ming Chen Chen**, factor de comercio, todos domiciliados en Avenida La Montaña N° 522, comuna de Lampa, **y en contra** de **CHI MING CHEN CHEN**, **por sí**, como persona natural, domiciliado en Vía Roja N° 3747, comuna de Vitacura, Santiago; a fin de que se declare en definitiva el incumplimiento contractual de los demandados y se les condene, de forma solidaria, a pagarle a la demandante, a título de indemnización de perjuicios y prestaciones adeudadas en virtud del cumplimiento forzado de la obligación, la cantidad de **2.049,54 unidades de fomento (UF)**, por los antecedentes de hecho y derecho que expone.

Expone los hechos señalando que la sociedad que representa, Inversiones Chen Corporation Limitada y su representante legal, don Chi Yuan Chen, celebraron con los demandados diversos contratos y actos jurídicos que tenían por finalidad plasmar la salida de don Chi Yuan Chen como socio en las sociedades demandadas en autos. Agrega que estos contratos conformaron lo que en doctrina se denomina un “*negocio jurídico*”. Los contratos celebrados entre las partes son los siguientes:

a) un contrato de transacción, suscrito por escritura pública con fecha 11 de abril del año 2012, anotada en el repertorio N° 3629-2012, en la 26° Notaría de Santiago, por la cual se puso término a una serie de conflictos entre los representantes legales de las partes y, por el cual, su representada, entre otros inmuebles, adquirió en dominio, mediante la forma jurídica de retiro y reinversión de su socio y representante don Chi Yuan Chen, los siguientes inmuebles, ubicados en los siguientes lugares: *i)* Avenida Marathon N° 3073, comuna de Macul, inscrito a nombre de su representada a fojas 12.824 N° 19.230 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011; *ii)* Avenida Marathon N° 3123, Sta.



Carolina, comuna de Macul, inscrita a nombre de su representada a fojas 12.823 N° 19.229 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces; *iii)* Rodrigo de Araya N° 50, San Joaquín, inscrita a fojas 12.687 N° 9.643 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2012; *iv)* Parcelas N° 6 y 7 del Lote A del plano de subdivisión de la Hijuela E de la Parcela N° 9 de Fundo La Montaña, comuna de Lampa, inscrita a fojas 33.247 N° 50.407 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, del año 2011;

b) tres cesiones de contrato de arriendo, mediante instrumentos públicos otorgados con fecha 11 de abril de 2012, en la notaría de don Humberto Quezada Moreno, respecto de las propiedades retiradas y reinvertidas referidas. Señala que dichos contratos de cesión se celebraron teniendo especialmente en cuenta el contrato de transacción también ya aludido;

c) contratos de modificaciones sociales que permitieron la salida como socio de don Chi Yuan Chen de las sociedades demandadas, y de otras sociedades en las cuales era socio con el demandado Chi Ming Chen Chen;

d) con motivo de los acuerdos celebrados, se suscribieron pagarés, se constituyeron hipotecas y prohibiciones de enajenar respecto de propiedades de las cuales el demandado Chi Min Chen Chen es socio.

Aduce que su parte cumplió sus obligaciones, sin embargo, don Chi Ming Chen Chen y las sociedades demandadas cumplieron parcialmente, ya que en lo relativo a los contratos de arriendo cedidos no pagaron a su representada las rentas de arriendo que les correspondían de acuerdo a lo convenido tanto en la escritura de transacción como en los contratos de cesión de arriendos, ni restituyeron a su representada las



garantías entregadas por los arrendatarios a las sociedades demandadas, quienes eran los antiguos arrendadores.

Refiere que en la escritura de transacción, en el punto seis de la letra A) cláusula segunda, se estableció que los contratos de arrendamiento a que se ha hecho referencia, se cedían en el mismo acto de la transacción, pero en documento aparte, por Chen Hermanos Limitada a Inversiones Chen Corporation.

Agrega, que en el punto dos punto cuatro del contrato, y atendido a que el contrato de transacción fue firmado con fecha 11 de abril de 2012, las partes establecieron la forma y modo de distribuirse las rentas del mes de abril del año 2012, lo que no fue respetado por los demandados, ya que no han pagado las sumas que les correspondía entregar a su representado, a pesar de haber recibido íntegramente el pago de parte de los arrendatarios. Conforme lo señalado, a su mandante le corresponde los dos tercios de las rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril del año 2012 y el total de las rentas que se devenguen a partir del mes de mayo de 2012, ya que la calidad de arrendador la adquirió en virtud de las cesiones de contrato de fecha 11 de abril de 2012.

Señala, respecto de las propiedades de avenida Marathón (2), que no se le hizo pago de las rentas del mes de mayo de 2012, que fue pagada a los anteriores arrendadores, por la fecha en que se le notificó el arriendo.

Indica que en el punto catorce, letra A) de la cláusula segunda del contrato de transacción referido, don Chi Ming Chen Chen, por sí, y las sociedades ligadas a él, se constituyeron fiadores y codeudores solidarios, respecto de todas y cada una de las



obligaciones establecidas en dicha escritura, asumidas por el señor Chen Chen o las sociedades ligadas a él, pactándose a su vez la indivisibilidad de las mismas.

En cuanto al derecho, refiere que en materia mercantil la realización de un determinado negocio comercial puede importar la celebración de varios actos jurídicos que para las partes constituye una unidad inseparable, pues de otra forma no habrían contratado, señalando que esta realidad la reconocen, entre otros, los artículos 3° N° 10, 11 y 12 del Código de Comercio y el artículo 83 de la Ley General de Bancos.

En cuanto a la responsabilidad, imputa a los demandados una de carácter contractual, por lo cual una vez acreditada la infracción o incumplimiento, la culpa se presume.

Argumenta que en la especie pareciera que los demandados solo han incumplido los contratos de cesión de contrato de arriendo, sin embargo, siendo una operación compleja que fue celebrada con el objeto de dar una solución a diversos problemas que existían entre socios, debe revisarse el incumplimiento a la luz de todos los contratos celebrados, especialmente considerando el contrato de transacción que fijó la intención y finalidad de los diversos contratos que se otorgaron para perfeccionar la operación jurídica, aun cuando el incumplimiento que se ha manifestado en esta demanda se refiera a los contratos de cesión de arriendos, lo que se encuentra dispuesto en el artículo 1560 del Código Civil. Por ello estima que habiendo celebrado diversos contratos y actos jurídicos, todos relacionados íntimamente entre sí, no resulta arbitrario demandar el incumplimiento de lo pactado a la luz de la interpretación armónica de la operación jurídica celebrada entre las partes, mediante la integración de los contratos otorgados para determinar la finalidad que tuvieron en vista las



partes al celebrar el negocio jurídico. Lo anterior, en relación con la forma de distribuir las rentas del mes de abril de 2012 y la entrega de las cantidades de dinero correspondientes a garantías de los contratos de arriendo, lo que da origen al incumplimiento de los demandados, quienes no han satisfecho la obligación impuesta en uno de los actos jurídicos que conforman el denominado “negocio jurídico”, consecuencia de lo cual, se hace aplicable íntegramente la responsabilidad solidaria que recae en los demandados de autos.

Cita lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1489, 1556, en especial el artículo 1489, todos del Código Civil, optando el actor, conforme a dicha norma, por exigir el cumplimiento del contrato. Indica que el cumplimiento del contrato que se solicita, va acompañado de los lógicos perjuicios generados a su representada.

Termina solicitando previas citas legales, se tenga por interpuesta demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de las sociedades **CHEN HERMANOS LIMITADA** y **COMERCIALIZADORA DE PLÁSTICOS LIMITADA**, ambas representadas por don Chi Ming Chen Chen, y en contra de don **CHI MING CHEN CHEN**, por sí, solicitando se declare el incumplimiento contractual de los demandados respecto de los contratos de cesión de contrato de arrendamiento referidos, así como la infracción al contrato de transacción, todos celebrados con fecha 11 de abril de 2012, ordenando en definitiva el cumplimiento forzado de los contratos y de las obligaciones incumplidas que se demandan y condenando a los demandados en forma solidaria, a pagar a su representada, a título de indemnización de perjuicios, las rentas impagas por los periodos de abril y mayo de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por los demandados por concepto de garantías de arriendo; todo lo cual, desglosa en los siguientes conceptos:



A) por la propiedad ubicada en **Marathon 3073-3123**, por renta de arriendo **366,67 UF**, correspondientes a dos tercios del mes de abril de 2012, y **550 UF**, por renta del mes de mayo de 2012, más **550 UF**, por concepto de garantía. Todo, por un total de **1.466,67 UF**, equivalentes a **\$37.589.17**;

B) por las propiedades consistentes en las **Parcela 6 y 7 de Lampa**, **166,67 UF**, correspondientes a dos tercios de la renta del mes de abril de 2012, **más, 250 UF**, por concepto de garantía. Todo, por un total de **416,67 UF** equivalentes a **\$10.678.873**;

C) por la propiedad de calle **Rodrigo de Araya**, **66,48 UF**, equivalentes a dos tercios de la renta del mes de abril de 2012, **más 99,72 UF** por concepto de garantía. Todo, por un total de **166,2 UF**, equivalentes a **\$4.259.555**.

Finaliza solicitando se condene a los demandados al pago de la suma total de **2.049,54 UF**, equivalente al día de la presentación de la demanda a **\$52.527.845**, más los reajustes e intereses contados desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acreditada en el proceso, más los perjuicios a causa del incumplimiento, y las costas del proceso.

En subsidio, para el evento que se estimare que las obligaciones incumplidas no son solidarias, pide que se declare en definitiva el incumplimiento contractual de las demandadas respecto de los contratos de cesión de contrato de arrendamiento, y la infracción al contrato de transacción, celebrados con fecha 11 de abril de 2012, ordenando el cumplimiento forzado de los contratos y de las obligaciones incumplidas, condenando a los demandados a pagar a su representada, a título de indemnización de perjuicios, las sumas que a continuación se expresan:



a) a la sociedad **Chen Hermanos Limitada** se le condene a la restitución y pago de las rentas que percibió por los periodos de abril y mayo de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por la demandada por concepto de garantías de arriendo, todo ello por la cantidad total de **1.632,87 UF**, en su equivalente en moneda nacional al día de presentación de la demanda a la suma de **\$41.848.972**, más intereses desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acredita en el proceso, más las costas;

b) a la sociedad **Comercializadora de Plásticos Limitada**, se le condene a la restitución y pago de las rentas que percibió por el periodo de abril de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por concepto de garantías de arriendo, por la cantidad total de 416,67 UF, en su equivalente en moneda nacional al día de presentación de la demanda a la suma de **\$10.678.873**, más intereses desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acredita en el proceso, más las costas.

A **fojas 63**, con fecha 11 de abril de 2016, consta la notificación personal subsidiaria de la demanda a don Chi Ming Chen Chen, por sí, y en representación de las demandadas Chen Hermanos Ltda. y Comercializadora Ltda.

A **fojas 133**, con fecha 9 de junio de 2016, contesta la demanda don Chi Ming Chen Chen, por sí, señalando que, por resolución de fecha 2 de junio de 2016, a fojas 122, considerando cuarto, el tribunal concluyó que la demanda de autos “*se funda en la existencia de cesiones de contratos de arrendamientos...*”, y don Chi Ming Chen Chen no ha intervenido a título personal en ninguna de las cesiones de contratos de arrendamiento, sino solo en representación de dos empresas. Además, se demanda a don Chi Ming Chen Chen solidariamente sin que en dichas cesiones se



haya pactado solidaridad ni entre las empresas ni menos entre éstas y el demandado como persona natural. Pide, en definitiva, el rechazo de la demanda, con costas.

A fojas 136, con fecha 13 de junio 2016, contesta la demanda la sociedad Chen Hermanos Limitada, solicitando su rechazo, con costas.____

En cuanto al contrato de transacción, niega la existencia de alguna obligación pendiente de cumplir derivada del contrato de transacción celebrado por escritura pública de fecha 11 de abril de 2013, otorgada en la notaría de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3629-2012. Indica que en dicho contrato, entre otras obligaciones, todas cumplidas, su parte asumió el compromiso de ceder dos contratos de arrendamiento:

a) contrato de arriendo celebrado con la sociedad “A&V Mercado de Conveniencia S.A.” de los inmuebles ubicados en Avenida Maratón N° 3123, comuna de Macul y Avenida Maratón N° 3073, comuna de Macul.

Manifiesta que esta obligación fue cumplida mediante la suscripción de la escritura pública de fecha 11 de abril de 2012, en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3635-2012, haciendo presente que en el intertanto la arrendataria “A&V Mercado de Conveniencia S.A.” había cedido el contrato de arrendamiento a la empresa “Súper 10 S.A.” ;

b) contrato de arrendamiento celebrado con la sociedad “Servital Automotriz S.A.” por el inmueble ubicado en calle Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín.



Menciona que esta obligación fue cumplida, según da cuenta la escritura pública de fecha 11 de abril de 2012, en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3636-2012.

Así, concluye que, no existe obligación incumplida por parte de su representada en relación al contrato de transacción referido.

En relación con las cesiones de contratos de arrendamiento, sostiene que se debe tener presente lo declarado por las partes en el punto seis de la letra A) de la Cláusula Segunda, que en su parte final dice “*de modo tal que a partir desde esta misma fecha la sociedad cesionaria recibirá las rentas de arrendamiento futuras*” . Conforme a ello, infiere que todas las rentas devengadas a partir del 11 de abril de 2012 por cada uno de los contratos de arrendamiento cedidos, fueron percibidas por la actora “Inversiones Chen Corporation Limitada” , por lo que nada adeuda a ésta por dicho concepto.

En subsidio, y de acogerse la teoría del demandante, en cuanto a que a ella le corresponden dos tercios de las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012, señala que hay que distinguir lo siguiente:

a) respecto de los dos inmuebles ubicados en Avenida Maratón, el pago de la renta se pactó como mes vencido por ser su monto un porcentaje de las ventas netas efectuadas por la arrendataria el mes inmediatamente anterior, esto es, la renta de arrendamiento que debió pagar en abril de 2012, correspondía a la renta por el mes de marzo del mismo año;

b) en cuanto al inmueble ubicado en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, arrendado por la sociedad “Servital Automotriz S.A.” , no consta en la



contabilidad de la empresa “Chen Hermanos Limitada” que haya habido algún ingreso por concepto de renta de arrendamiento, por lo que no correspondería restituir suma alguna.

En cuanto al incumplimiento de entregar el monto por mes de garantía, refiere que respecto de los tres inmuebles, los dos de avenida Maratón, y el ubicado en calle Rodrigo de Araya N° 50, en los contratos de cesión de contrato de arrendamiento, en sus cláusulas Cuarta, se da cuenta que la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, por lo que no procede el cobro que pretende la actora.

En subsidio, para el caso de que se desvirtuare de alguna forma lo dispuesto en la cláusula cuarta referida, y el tribunal estimase que corresponde el pago del mes de garantía, y no habiéndose fijado plazo para ello, entiende que el actor no está en condiciones de exigir su pago, conforme a lo dispuesto en el artículo 1496 del Código Civil; y que, en caso de concluirse que la citada cláusula cuarta es ambigua, ésta debe interpretarse en favor de su parte, conforme al artículo 1566 del mismo Código. Así, el tribunal podría declarar la existencia de la obligación, pero no puede fijar un plazo para su cumplimiento.

En cuanto a la fianza y su calidad de codeudor solidario, señala que “Chen Hermanos Limitada” no es parte en las cesión de contrato de arrendamiento celebrada entre la demandante y la empresa “Comercializadora de Plásticos Limitada”, por lo que todo lo que se haya pactado en dichos contratos le es inoponible a su parte, y menos la presunta fianza solidaria, atendido a que el presente juicio tiene su fundamento en la cesión de contratos de arrendamientos y porque las obligaciones asumidas por su representada en el contrato de transacción se cumplieron.



A fojas 149, con fecha 13 de junio de 2016, contesta Comercializadora de Plásticos Limitada, quien, a su vez, deduce demanda reconvencional, respecto de la cual el tribunal, a fojas 174, se declara incompetente para conocer. Por su contestación, pide el rechazo de la demanda, con costas.

En cuanto al contrato de transacción, su parte niega la existencia de alguna obligación pendiente de cumplir derivada del contrato de transacción celebrado por la escritura pública de fecha 11 de abril del 2013, otorgado en la notaría de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3629-2012.

Refiere que en dicho contrato de transacción, su parte asumió, entre otras obligaciones, todas cumplidas, ceder el contrato de arriendo del inmueble compuesto por las Parcelas números 6 y 7, del Lote A de la subdivisión de la Hijuela E, de la Parcela número 9 del Fundo La Montaña, comuna de Lampa, lo que fue cumplido cabalmente mediante la suscripción de la escritura pública de fecha 11 de abril de 2012 en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3637-2012.

En relación con las cesiones de contratos de arrendamiento, refiere lo mismo ya señalado por la defensa de la empresa “Chen Hermanos Limitada”, esto es, que se debe tener presente lo declarado por las partes en el punto seis de la letra A) de la Cláusula Segunda, que en su parte final dice “de modo tal que a partir desde esta misma fecha la sociedad cesionaria recibirá las rentas de arrendamiento futuras”. Conforme a ello, todas las rentas devengadas a partir del 11 de abril de 2012 por cada uno de los contratos de arrendamiento cedidos, fueron percibidas por la actora “Inversiones Chen Corporation Limitada”, por lo que nada adeuda a la actora por este concepto.



En subsidio, y de acogerse la teoría del demandante, en cuanto a que a ella le corresponden dos tercios de las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012 del inmueble ubicado en la comuna de Lampa, arrendado a Comercial Kaufmann S.A., señala que, a la fecha de la cesión del contrato de arriendo, en la contabilidad de la empresa “Comercializadora de Plásticos Limitada” no se ha encontrado comprobante alguno que corresponda a la renta de arrendamiento reclamada por la actora.

En cuanto a la obligación fundada en el mes de garantía, indica que, según se lee en la escritura de cesión de contrato de arrendamiento de 11 de abril de 2012, otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3637-2012, en su cláusula cuarta, se da cuenta que la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, por lo que no procede el cobro.

En subsidio, para el caso de que se desvirtuare de alguna forma lo dispuesto en la cláusula cuarta referida y el tribunal estimase que corresponde el pago del mes de garantía, recalca que no habiéndose fijado plazo para ello, el actor no está en condiciones de exigir su pago, conforme lo dispuesto en el artículo 1496 del Código Civil; y que en el caso de concluirse que la citada cláusula Cuarta es ambigua, ésta debe interpretarse en favor de su parte, conforme al artículo 1566 del mismo Código. Así, el tribunal podría declarar la existencia de la obligación, pero no puede fijar un plazo para su cumplimiento.

En cuanto a la fianza y su calidad de codeudor solidario, señala que su representada “Comercializadora de Plásticos Limitada” no es parte en las cesiones de contratos de arrendamiento celebradas por la empresa “Chen Hermanos



Limitada” , por lo que todo lo que se haya pactado en dichos contratos le es inoponible a su parte.

A **fojas 160**, el actor formula su réplica, insistiendo en que las diversas operaciones contractuales celebradas por las partes conforman un solo negocio jurídico, lo que revelan las diversas cláusulas que cita de la escritura de transacción.

A **fojas 175**, el demandado Chi Ming Chen evacúa la réplica, en la que da por reiteradas las argumentaciones vertidas en su contestación.

A **fojas 192**, se tiene por no evacuada la réplica por los otros demandados, y se citó a audiencia de conciliación.

A **fojas 198**, consta audiencia de conciliación, la que no se logró por la ausencia de las demandadas.

A **fojas 200**, con fecha 20 de marzo de 2017, se recibe la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que recayó la prueba rendida por los litigantes.

A **fojas 420**, se cita a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL INCIDENTE DE TACHAS DE FOJAS 249:

PRIMERO: Que, a fojas 249, la parte demandada opone tacha de inhabilidad en contra de la testigo de la contraria, doña Arlette Leticia Ruminot Jiménez, con fundamento en la causal del artículo 358 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, estimándola concurrente por ser la deponente gerente legal de la sociedad Franco



Abogados SpA., por lo que, de alguna forma, se encuentra bajo dependencia de su gerente general don Rolando Franco Ledesma, quien es el abogado de la parte demandante por lo que carece de la imparcialidad necesaria para deponer en el pleito al ser ella remunerada por el abogado patrocinante a través de su sociedad, teniendo un interés indirecto en los resultados del juicio.

SEGUNDO: Que, siéndole conferido traslado, la parte demandante vino en evacuarle, solicitando el rechazo de la tacha por cuanto de las declaraciones de la testigo no se desprende interés directo ni indirecto en el litigio, toda vez que ella presta servicios profesionales y no tiene vínculo o contrato que la ligue a Franco Abogados SpA., sin que se señale el tipo de interés indirecto que puede tener la testigo. Adiciona que, todavía de prestar servicios para un empleador, la jurisprudencia ha destacado que no la inhibe de declarar en forma imparcial por la garantía de la *“indemnidad laboral”*.

TERCERO: Que, para el juzgamiento de la incidencia precedente, cabe tener presente que las tachas de inhabilidad que consagra el legislador tienen por objeto excluir *a priori* un testimonio de la valoración del juez en razón de la calificación previa que el legislador ha hecho sobre su parcialidad; cuestión que se justifica bajo la premisa de entender que los sucesos que conforman la causal de inhabilidad impiden dotar a la declaración del testigo de los caracteres de veracidad e imparcialidad que, acto seguido, serán preponderantes para conferirles algún valor de prueba de tasación legal, con arreglo al artículo 384 del Código de Procedimiento Civil.

CUARTO: Que, es fundamental atender a que el incidente de tachas promovido se basa, en exclusivo, en las respuestas de la testigo a las preguntas



formuladas con tal propósito, siendo relevante notar que en tales contestaciones se limitó a afirmar que, en la actualidad, presta servicios a honorarios a la sociedad Franco Abogados SpA, que tiene por gerente general a don Rolando Franco Ledesma, aseverando que no está vigente la información –obtenida de una página web- que la indica como gerente legal de la sociedad Franco y Cía., ente que, a su vez, refiere que ya no existe por absorción de Franco Boque S.A. y con la que, según contesta, no tiene relación alguna.

QUINTO: Que, el N° 6 del artículo 358 del código de enjuiciamiento civil establece la inhabilidad testimonial de *“los que a juicio del tribunal carezcan de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto”*, siendo relevante atender a que, a partir de los solos asertos de la declarante, no se acepta ni insinúa tener *“interés”* alguno en el pleito, es decir, alguna expectativa de enriquecimiento patrimonial o de librarse de un empobrecimiento pecuniario en caso de acogerse la pretensión de quien le presenta a juicio.

Al respecto, cabe recordar que las inhabilidades para declarar en juicio, en tanto representan clases de incapacidades especiales, deben mirarse restrictivamente, tal como lo refrenda el inciso segundo del artículo 373 del Código de Procedimiento Civil al prescribir que *“sólo se admitirán las tachas que se funden en alguna de las inhabilidades mencionadas en los artículos 357 y 358, y con tal que se expresen con la claridad y especificación necesarias para que puedan ser fácilmente comprendidas”*, siendo forzoso observar que las alegaciones del incidentista no satisfacen estas exigencias de claridad y especificación, pues nada se advierte sobre cómo estaría interesada la deponente en el desenlace futuro del litigio (todavía pese a inciertas



asesorías o trabajos remunerados pretéritos) y se confunde la causal esgrimida con aquellas que presumen la parcialidad a partir de una relación de dependencia –que, en todo caso, no resultó probada ni admitida-, las que, en rigor, obedecen a otras causas de inhabilidad y reclaman otros presupuestos.

En definitiva, ningún aserto de la testigo objetada –ni del articulista en apoyo de la tacha-, arroja que ella desee un resultado favorable del pleito para el actor por tener un interés pecuniario asociado a éste, sin que se haya aportado elementos que permitan concluir lógicamente y de manera inequívoca, que la declarante vaya a enriquecerse o a evitar algún empobrecimiento en el evento de acogerse la demanda, como lo reclama la causal alegada; por lo que será desestimada.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

SEXTO: Que, a fojas 45, rectificada a fojas 56, **INVERSIONES CHEN LIMITADA**, debidamente representada, interpuso demanda de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de: a) la sociedad **CHEN HERMANOS LIMITADA**; b) la sociedad **COMERCIALIZADORA DE PLÁSTICOS LIMITADA**; y c) don **CHI MING CHEN CHEN**, a fin de que se declare en definitiva:

1.- **En lo principal**, el incumplimiento contractual de los demandados respecto de los contratos de cesión de contrato de arrendamiento, así como la infracción al contrato de transacción, todos celebrados con fecha 11 de abril de 2012, ordenando en definitiva el cumplimiento forzado del contrato y de las obligaciones incumplidas que se demandan y condenando a los demandados en forma solidaria, a pagar su representada, a título de indemnización de perjuicios, las rentas impagas por los



periodos de abril y mayo de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por los demandados por concepto de garantías de arriendo; todo lo cual, desglosa en los siguientes conceptos:

A) por la propiedad ubicada en Marathon 3073-3123, por renta de arriendo: 366,67 UF, correspondiente a dos tercios del mes de abril de 2012, y 550 UF, por renta del mes de mayo de 2012. Agrega 550 UF, por concepto de garantía. Todo, por un total de 4.466,67 UF, equivalentes a \$37.589.17;

B) por Parcela 6 y 7 Lampa: 166,67 UF, correspondiente a dos tercios de la renta del mes de abril de 2012; más 250 UF, por concepto de garantía. Todo, por un total de 416,67 UF equivalentes a \$10.678.873;

C) por la propiedad de Rodrigo de Araya: 66,48 UF, equivalente a dos tercios de la renta del mes de abril de 2012; más 99,72 UF por concepto de garantía. Todo, por un total de 166,2 UF, equivalentes a \$4.259.555.

Por lo tanto, demanda la condena solidaria de los demandados a pagar la suma total de 2.049,54 UF, equivalente al día de la presentación de la demanda a \$52.527.845, más los reajustes e intereses contados desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acreditada en el proceso, más los perjuicios a causa del incumplimiento, más las costas del proceso.

2.- **En subsidio**, para el evento que se estime que las obligaciones incumplidas no son solidarias, se declare el incumplimiento contractual de las demandadas respecto de los contratos de cesión de contrato de arrendamiento, y la infracción al contrato de transacción, celebrados con fecha 11 de abril de 2012, ordenando el cumplimiento forzado del contrato y de las obligaciones incumplidas, condenando a los demandados



a pagar a su representada, a título de indemnización de perjuicios, las sumas que a continuación se expresan:

A) a la sociedad Chen Hermanos Limitada se le condene a la restitución y pago de las rentas que percibió por los periodos de abril y mayo de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por la demandada por concepto de garantías de arriendo, todo ello por la cantidad total de 1.632,87 UF, en su equivalente en moneda nacional al día de presentación de la demanda a \$41.848.972 , más intereses desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acredita en el proceso, más las costas;

b) a la sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada, se le condene a la restitución y pago de las rentas que percibió por el periodo de abril de 2012, y la restitución de los dineros percibidos por concepto de garantías de arriendo, por la cantidad total de 416,67 UF, en su equivalente en moneda nacional al día de presentación de la demanda a la suma de \$10.678.873, más intereses desde que las obligaciones se hicieron exigibles, o la suma mayor o menor que resulte acredita en el proceso, más las costas.

SÉPTIMO: Que, legalmente emplazados, los demandados contestaron la demanda y solicitaron su rechazo íntegro, con costas.

A) A fojas 133, contesta la demanda don Chi Ming Chen Chen, por sí, señalando que no ha intervenido a título personal en ninguna de las cesiones de contratos de arrendamiento, sino solo en representación de dos empresas y que se le demanda solidariamente sin que en dichas cesiones se haya



pactado solidaridad ni entre las empresas ni menos entre éstas y el demandado como persona natural.

B) A fojas 136, contesta la demanda la sociedad Chen Hermanos Limitada, quien niega la existencia de alguna obligación pendiente de cumplir derivada del contrato de transacción celebrado por escritura pública de 11 de abril de 2013, otorgada en la notaría de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3629-2012, aseverando que todas ellas están cumplidas respecto del compromiso de ceder dos contratos de arrendamiento que especifica, mediante la celebración por escritura pública de los respectivos contratos. De otro lado, asegura que, en cuanto a las cesiones de contratos de arrendamiento, se debe tener presente que se ha cumplido el punto seis de la letra A) de la cláusula segunda que habilita a percibir todas las rentas devengadas a partir del 11 de abril de 2012 por cada uno de los contratos de arrendamiento cedidos a la actora, por lo que nada se le adeuda. En subsidio, y de acogerse la teoría del demandante, en cuanto a que a ella le corresponden dos tercios de las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012, señala que hay que distinguir que, respecto de los dos inmuebles ubicados en avenida Maratón, el pago de la renta se pactó como mes vencido por ser su monto un porcentaje de las ventas netas efectuadas por la arrendataria el mes inmediatamente anterior, esto es, la renta de arrendamiento que debió pagar en abril de 2012, correspondía a la renta por el mes de marzo del mismo año; mientras que, en cuanto al inmueble ubicado en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, arrendado por la sociedad “Servital Automotriz S.A.”, no consta en la contabilidad de la empresa “Chen Hermanos Limitada” que haya habido



algún ingreso por concepto de renta de arrendamiento, por lo que no correspondería restituir suma alguna. Por último, **en cuanto al incumplimiento de entregar monto por mes de garantía**, refiere que respecto de los tres inmuebles, los dos de avenida Maratón, y el ubicado en calle Rodrigo de Araya N° 50, en los contratos de cesión de contrato de arrendamiento, en sus cláusulas Cuarta, se da cuenta que la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, por lo que no procede el cobro que pretende la actora. Añade que, **en subsidio y en caso de que se desvirtuare de alguna forma lo dispuesto en la cláusula cuarta referida**, y el tribunal estime que corresponde el pago del mes de garantía, no habiéndose fijado plazo para ello, el actor no está en condiciones de exigir su pago, conforme lo dispuesto en el artículo 1496 del Código Civil y, en caso de estimar que la citada cláusula cuarta es ambigua, ésta debe interpretarse en favor de su parte, conforme el artículo 1566 del mismo código. Por último, **en cuanto a la fianza y su calidad de codeudor solidario**, señala que Chen Hermanos Limitada no es parte en las cesión de contrato de arrendamiento celebrada entre la demandante y la empresa Comercializadora de Plásticos Limitada, por lo que todo lo que se haya pactado en dichos contratos le es inoponible a su parte y, menos, la presunta fianza solidaria.

- C) A fojas 149, contesta la demanda Comercializadora de Plásticos Limitada, quien niega la existencia de alguna obligación pendiente de cumplir derivada del contrato de transacción celebrado por la escritura pública de 11 de abril del 2013, otorgada en la notaría de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3629-2012, aludiendo a que ha cumplido



con sus obligaciones de ceder el contrato de arriendo del inmueble compuesto por las Parcelas números 6 y 7, del Lote A de la subdivisión de la Hijuela E, de la Parcela número 9 del Fundo La Montaña, comuna de Lampa, mediante escritura pública de fecha 11 de abril de 2012 en la Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3637-2012. En relación con las cesiones de contratos de arrendamiento, refiere lo mismo ya señalado por la defensa de la empresa “Chen Hermanos Limitada”, conforme a lo cual, todas las rentas devengadas a partir del 11 de abril de 2012 por cada uno de los contratos de arrendamiento cedidos, fueron percibidas por la actora “Inversiones Chen Corporation Limitada”, por lo que nada adeuda a la actora por este concepto. *En subsidio* y de acogerse la teoría del demandante en cuanto a que a ella le corresponden dos tercios de las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012 del inmueble ubicado en la comuna de Lampa, arrendado a Comercial Kaufmann S.A., señala que, a la fecha de la cesión del contrato de arriendo, en la contabilidad de la empresa “Comercializadora de Plásticos Limitada” no se ha encontrado comprobante alguno que corresponda a la renta de arrendamiento reclamada por la actora. De otro lado, sobre la obligación fundada en el mes de garantía, indica que, según se lee en la escritura de cesión de contrato de arrendamiento de 11 de abril de 2012, otorgada en la notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, Repertorio N° 3637-2012, en su cláusula cuarta, se da cuenta que la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, por lo que no procede el cobro. *En subsidio* y en caso de que se desvirtuare de alguna forma lo dispuesto en



la cláusula cuarta referida y el tribunal estime que corresponde el pago del mes de garantía, no habiéndose fijado plazo para ello, el actor no está en condiciones de exigir su pago, conforme lo dispuesto en el artículo 1496 del Código Civil, y, en caso de estimar que la citada cláusula cuarta es ambigua, debe interpretarse en favor de su parte, conforme el artículo 1566 del mismo Código. Por último, ***en cuanto a la fianza y su calidad de codeudor solidario***, señala que su representada “Comercializadora de Plásticos Limitada” no es parte en las cesiones de contratos de arrendamiento celebradas por la empresa “Chen Hermanos Limitada”, por lo que todo lo que se haya pactado en dichos contratos le es inoponible.

OCTAVO: Que, el escrito de réplica de fojas 160 ni la dúplica del demandado Chi Ming Chen, de fojas 175, innovaron sustancialmente en los extremos de la discusión.

NOVENO: Que, según se aprecia de los escritos fundamentales de la etapa de discusión, no es controvertido entre las partes que, con fecha 11 de abril de 2012, se celebró entre el actor y los demandados un contrato de transacción por escritura pública, mediante el cual, los demandados contrajeron obligaciones a favor de la peticionaria, en virtud de cuya ejecución, se extendieron otras escrituras públicas de la misma fecha que tuvieron por objeto la cesión de ciertos contratos de arrendamiento que recaían sobre diversas propiedades.

DÉCIMO: Que, por el contrario, la controversia radica en el estado de ejecución de las obligaciones nacidas de estos contratos y de la extensión o alcance de los efectos que de ellos emanan en relación con las partes, incluyendo el tópico de la



modalidad de solidaridad pasiva que se esgrime en contra de todos los demandados en lo principal.

En efecto, según se advierte del texto del libelo de demanda, la pretensión de la actora se orienta a obtener que se declare que los demandados han incumplido las obligaciones que contrajeron en razón de los contratos de transacción y cesiones de contratos de arrendamiento que celebraron el 11 de abril de 2012 y que, en el marco de una acción de cumplimiento forzado, se les compela a ejecutarlas; declarándose, además, su obligación de indemnizar los perjuicios que dicho incumplimiento le ha ocasionado; todo lo anterior, en ejercicio de la alternativa de acciones que consagra el artículo 1489 del Código Civil para el acreedor diligente que ha visto infringido un contrato bilateral por su contraparte en él.

UNDÉCIMO: Que, en la hipótesis en comento y conforme el principio recogido en el artículo 1698 del mismo cuerpo legal, pesa sobre la parte demandante la prueba de la fuente de las obligaciones cuya inejecución se invoca, de manera que, acreditado aquello, resulta de cargo del demandado la justificación de su extinción mediante el pago u otro modo equivalente.

DUODÉCIMO: Que, para la prueba de sus asertos, la parte demandante rindió, en forma legal y sin objeción admisible de contradictor, la siguiente prueba documental:

1.- a fojas 1, copia de escritura pública de transacción entre Chen Chen, Chi Ming y Otros, y Chen Chen, Chi-Yuan y Otra, de fecha 11 de abril de 2012, suscrita en la 26° Notaría de Santiago, repertorio 3629-2012;



2.- a fojas 23, copia de escritura pública de cesión de contrato de arrendamiento entre Comercializadora de Plásticos Limitados, e Inversiones Chen Corporation Limitada, de fecha 11 de abril de 2012, suscrita en la 26° Notaría de Santiago, Repertorio 3637-2012;

3) a fojas 28, copia de escritura pública de cesión de contrato de arrendamiento entre Chen Hermanos Limitada, e Inversiones Chen Corporation Limitada, de fecha 11 de abril de 2012, suscrita en la 26° Notaría de Santiago, repertorio 3636-2012;

4) a fojas 34, copia de escritura pública de cesión de contrato de arrendamiento entre Chen Hermanos Limitada e Inversiones Chen Corporation Limitada, de fecha 11 de abril de 2012, suscrita en la 26° Notaría de Santiago, repertorio 3635-2012;

5) a fojas 43, copia de escritura pública de contrato de arrendamiento celebrado entre Comercializadora de Plásticos Limitada y Comercial Kaufmann S.A., celebrado con fecha 1 de diciembre de 2004, en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente, repertorio 10.674-2004, por el cual se arrendaron las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Hijuela E de la Parcela N° 9 del loteo del fundo La Montaña. Comuna de Lampa;

6) a fojas 262, copia de escritura pública de modificación de contrato de arrendamiento celebrado entre Comercializadora de Plásticos Limitada y Comercial Kaufmann S.A., con fecha 02 de marzo de 2010 en la notaría de Santiago de don Raúl Iván Perry Pefaur, bajo Repertorio N° 8.162, por medio del cual, la primera da en arrendamiento a la segunda las parcelas N° 6 y 7 del Lote A del plano de



subdivisión de la Hijueta E de la parcela N° 9 del loteo Fundo La Montaña, comuna de Lampa, por un plazo de cinco años prorrogable tácita y automáticamente, por una renta mensual correspondiente al equivalente en pesos a 250 Unidades de Fomento, la que se pagará por mes anticipado los cinco primeros días de cada mes. Consta de él que en garantía el arrendatario entregó a la arrendadora el equivalente en pesos a esa suma, la que se pacta es obligación restituir treinta días después de la restitución del local arrendado;

7) a fojas 271, copia de escritura pública de contrato de arrendamiento sobre inmueble celebrado entre la sociedad Chen Hermanos Limitada y la empresa Servital Automotriz S.A., por la que la primera entrega en arrendamiento a la segunda la propiedad de Rodrigo de Araya N° 50, San Joaquín a cambio de una renta de \$ 2.250.000.- a pagar en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, reajutable anualmente según variación del IPC en el año anterior y, a partir del segundo año, trimestralmente conforme el mismo procedimiento cada tres meses y con un mes de desfase. El contrato tiene una vigencia de tres años a contar del 1° de agosto de 2010, prorrogable tácitamente. Consta que hizo entrega el arrendatario al arrendador la garantía de una renta de arrendamiento, la que se obliga a restituir dentro de los 30 días siguientes a la restitución del inmueble;

8) a fojas 275, copia de escritura pública de contrato de arrendamiento celebrado entre Chen Hermano Limitada y A&V Mercado de Conveniencia S.A., otorgado con fecha 5 de agosto del año 2009 en la notaría de Santiago de don Eduardo Javier Diez Morello, bajo el Repertorio 14.567-2009, por el que la primera da en arrendamiento a la segunda los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073 de la comuna de Macul, por un plazo de veinticinco años desde el 2 de noviembre de



2009, por una renta mensual correspondiente a la suma que resulte mayor entre el equivalente a un % 1,52 de la venta neta –venta bruta del supermercado deducidos los impuestos que graven las ventas y servicios-, efectuada en el mes inmediatamente anterior a aquel del pago, o UF 550 en su equivalente en moneda nacional, más el IVA que corresponda; la que se pagará por mensualidades devengadas dentro de los primeros quince días del mes siguiente. Consta expresamente facultado el arrendador y el arrendatario para ceder el arrendamiento y la entrega por el último al primero de una garantía en dinero de UF 550 en su equivalente en pesos a aquel día (\$ 11.532.840), el que debe ser restituido en caso de restitución y cabal ejecución del contrato al arrendatario dentro de 30 días posteriores a la restitución;

9) a fojas 284, copia de inscripción de dominio de las parcelas números 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la hijuela E de la parcela número 9 del loteo del fundo La Montaña, comuna de Lampa, inscrita a nombre de Inversiones Chen Corporation Limitada a fojas 33.247 N° 50.407 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2012;

10) a fojas 286, copia de inscripción de dominio de la propiedad ubicada en calle Rodrigo de Araya número 50, formada por el sitio número 3, del plano de subdivisión de un inmueble de Camino a Puente Alto, de la comuna de San Miguel, hoy comuna de San Joaquín, inscrita a nombre de Inversiones Chen Corporation Limitada, a fojas 12.687 vuelta N° 9643 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, correspondiente al año 2012;

11) a fojas 287, copia de inscripción de dominio de la propiedad ubicada en calle avenida Maratón N° 3073, que corresponde al sitio número 9 de la manzana D del sector industrial del loteo Vicuña Mackenna, comuna de Macul, inscrita a nombre



de Inversiones Chen Corporation Limitada a fojas 12.824 N° 19.230 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 2011;

12) a fojas 288, copia de inscripción de dominio de la propiedad ubicada en calle Maratón número 3123 que corresponde al lote número 8 de la manzana D del plano de subdivisión denominado sector industrial del loteo Vicuña Mackenna, comuna de Macul, inscrita a nombre de Inversiones Chen Corporation Limitada, a fojas 12.823 N° 19.229 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2011;

13) a fojas 289, copia de escritura pública de retiro y reinversión de los inmuebles de Av. Maratón N° 3123 de la comuna de Macul, efectuado por don Chi Yuan Chen de la sociedad Chen Hermanos Limitada y reinvertida en la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada, otorgada con fecha 14 de febrero del año 2011, en la Notaría de Santiago de don Francisco Javier Leiva Carvajal, bajo el Repertorio N° 965-2011;

14) a fojas 299, copia de escritura pública de retiro y reinversión del inmueble ubicado en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, efectuado por don Chi Yuan Chen de la sociedad Chen Hermanos Limitada y reinvertida en la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada, otorgada con fecha 11 de abril del año 2012 en la 26° Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, bajo Repertorio N° 3632-2012;

15) a fojas 307, copia de escritura pública de retiro y reinversión de inmuebles ubicados en la comuna de Lampa, efectuado por don Chi Yuan Chen de la sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada y reinvertida en la sociedad Inversiones Chen



Corporation Limitada, otorgada con fecha 11 de abril de 2012 en la 26° Notaría de Santiago de don Humberto Quezada Moreno, bajo repertorio N° 3633-2012;

16) a fojas 313, copia de carta de 10 de abril de 2012 enviada a Comercial Kaufmann S.A. certificada notarialmente por el Notario don Humberto Quezada Moreno, con fecha 17 de abril de 2012, por la cual se indica que dicha carta fue debidamente firmada por Chi Ming Chen y don Chi Yuan Chen y fue remitida a la arrendataria comunicándole que el nuevo propietario es Inversiones Chen Corporation Limitada y que las rentas de arriendo a partir de abril de 2012 deberán pagarse a la sociedad demandante;

17) a fojas 314, copia de carta de 30 de abril de 2012, enviada por Comercial Kaufmann S.A. a Inversiones Chen Corporation Limitada, por la cual, se manifiesta la aceptación de la cesión del contrato de arrendamiento y que la arrendataria comenzará a pagar la renta a la nueva arrendadora a partir de mayo de 2012;

18) a fojas 315, copia de carta de 10 de abril de 2012 enviada a Servital Automotriz S.A., certificada notarialmente por el Notario don Humberto Quezada Moreno con fecha 17 de abril de 2012, por la cual, se indica que dicha carta fue debidamente firmada por Chi Ming Chen y don Chi Yuan Chen y fue remitida a la arrendataria señalada, comunicándosele que el nuevo propietario es inversiones Chen Corporation Limitada y que las rentas de arriendo, a partir de abril de 2012, deben pagarse a la sociedad demandante;

19) a fojas 316, copia de carta de 10 de abril de 2012, enviada a Súper Diez S.A., certificada notarialmente por el Notario don Humberto Quezada Moreno con fecha 17 de abril de 2012, por la cual, se indica que dicha carta fue debidamente



firmada por Chi Ming Chen Chen y don Chi Yuan Chen y fue remitida a la arrendataria, comunicándole que el nuevo propietario es Inversiones Chen Corporation Limitada y que las rentas de arriendo, a partir de abril de 2012, deben pagarse a la sociedad demandante;

20) a fojas 317, copia de pagaré suscrito con fecha 10 de abril de 2012, por Chi Ming Chen Chen, en representación de Comercial Pan Pacific Geopak Limitada, como suscriptora, de Comercializadora de Plásticos Limitada, Chen Hermanos Limitada, Pan Pacific Corporation S.A. y Embalajes Proem Limitada y por sí, en calidad de avalistas y codeudores solidarios, autorizadas las firmas por el Notario don Humberto Quezada Moreno;

21) a fojas 319, copia de acta de 11 de abril de 2012, firmada ante Notario don Humberto Quezada Moreno, por don Chi Ming Chen y don Chi Yuan Chen, ambos por sí, y además el primero de los nombrados en representación de Comercializadora de Plásticos Limitada, Chen Hermanos Limitada y Embalajes Proem Limitada;

22) a fojas 320, copia de acta de junta general extraordinaria de accionistas de la sociedad Pan Pacific Corporation S.A., de 11 de abril de 2012, celebrada en presencia del notario don Humberto Quezada Moreno, suscrita por don Chi Tung Chen, don Chi Ming Chen Chen y don Chi Yuan Chen, por la cual, se acuerda transformar la sociedad en una de responsabilidad limitada;

23) a fojas 326, copia de escritura pública de cesión de derechos sociales y modificación de sociedad comercial Pan Pacific Limitada, otorgada con fecha 2 de mayo de 2012, ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, por la



cual, se reduce el acta de la junta general extraordinaria de accionistas de la sociedad Pan Pacific Corporation S.A. de 11 de abril de virtud de la que se acuerda transformar la sociedad en una de responsabilidad limitada;

24) a fojas 335, copia de escritura pública de cesión de derechos sociales y modificación de sociedad comercial Pan Pacific Limitada, otorgada el 2 de mayo de 2012, ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, por la cual, don Chi Yuan Chen, en cumplimiento de los acuerdos arribados en el contrato de transacción celebrado con fecha 11 de abril de 2012 en la misma notaría antes indicada, vendió, cedió y transfirió la totalidad de sus derechos sociales a la sociedad comercial Pan Pacific Geopack Limitada;

25) a fojas 343, copia de escritura pública de cesión de derechos sociales y modificación de Sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada, de fecha 2 de mayo de 2012 ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, por la cual, don Chi Yuan Chen, en cumplimiento de los acuerdos arribados en el contrato de transacción celebrado con fecha 11 de abril de 2012 en la misma notaría antes indicada, vendió, cedió y transfirió la totalidad de sus derechos sociales, a la Sociedad Comercial Pan Pacific Geopack Limitada;

26) a fojas 349, copia de escritura pública de cesión de derechos sociales y modificación de sociedad Chen Hermanos Limitada, de fecha 2 de mayo de 2012 ante el Notario de Santiago don Humberto Quezada Moreno, por la cual don Chi Yuan Chen, en cumplimiento de los acuerdos arribados en el contrato de transacción celebrado con fecha 11 de abril de 2012 en la misma notaría antes indicada, vendió, cedió y transfirió la totalidad de sus derechos sociales, a la Sociedad Comercial Pan Pacific Geopack Limitada.



DÉCIMO TERCERO: Que, en adición, la parte demandante rindió la prueba testimonial consistente en las declaraciones de doña Arlette Leticia Ruminot y don Boris Bernardo Ramos Díaz, quienes, en síntesis, según acta de fojas 248 y siguientes, expusieron:

La primera depuso sobre la historia familiar de los hermanos Chen y asegura que las prestaciones pendientes que se cobran en autos se enmarcan en el contrato de transacción que pretendió poner fin a los conflictos judiciales que les enfrentan desde el año 2000, aseverando que la transacción tenía por objeto separarlos patrimonialmente y de sus negocios, amparando una serie de actos jurídicos en tal sentido, entre ellos, la cesión de los contratos de arrendamiento de inmuebles que fueron retirados a favor del actor. Añade que el mismo día de la transacción se firmaron los contratos de cesión, habiendo acompañado al demandante para la firma de éstos. Menciona que las garantías de los arriendos *“se dieron por entregadas”* en el acto, en confianza a la buena fe de los abogados, pero en la práctica no fue así. Señala que, con respecto a las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012, se pactó que se distribuyeran entre las partes en proporción de dos tercios para el actor. Asegura que estos acuerdos no se cumplieron y hay correos por los que se insta a ello. Relata que le consta que, a la fecha, está pendiente *“el ajuste de rentas del mes de abril del año 2012 entre las partes y la entrega efectiva de las garantías dadas por los arrendatarios a las sociedades cedentes”*. Contrainterrogada, precisa que la transacción y las cesiones constituyen un *“acuerdo global”*. Responde que los demandados se constituyeron en fiadores solidarios respecto de todas las obligaciones derivadas de todos los actos a que dio origen. Contesta que los incumplimientos trajeron perjuicios para el demandante los que avalúa en *“casi 2.050 Unidades de Fomento”*, los que precisa que convirtió aproximados a unidades de fomento al



tiempo de deducirse las acciones legales, los que estima consecuencia directa del incumplimiento.

A su turno, el testigo Ramos Díaz responde que es asesor tributario de Franco y Cía y en tal calidad tomó conocimiento del conflicto entre los hermanos Chen, participando en la elección de alternativas para separar sus patrimonios, escogiéndose el contrato de transacción que llegó a celebrarse junto a una serie de documentos anexos, los que concretaron que la sociedad demandante fuera dueña de una serie de inmuebles que estaban arrendados y, por tanto, también la cesión a su favor de tales contratos de arriendo, dejándose establecido que dos tercios de la mensualidad de abril de 2012 fueran para el actor y que, además, debían traspasarse las garantías de las empresas arrendatarias. Afirma que, hasta la fecha, no se ha dado cumplimiento a estas obligaciones, lo que le consta porque trabajó en Franco y Cía. y era copiado de los correos de cobranza. Contesta que estas obligaciones están en el contrato de transacción y que, en materia de rentas, correspondían a un valor mensual de “550 UF en el caso de las propiedades de Marathon; \$ 2.250.000 de la propiedad de Rodrigo de Araya y en el caso de Lampa 250 Unidades Fomento, además de las garantías” por los mismos montos.

DÉCIMO CUARTO: Que, según consta del acta de fojas 388 y siguientes, absolvió posiciones a instancia del actor el procurador común de todos los demandados, don Mario Salinas Medina, al tenor del pliego respectivo, resultando relevante que se provocó su confesión sobre los siguientes hechos:

1.- Que, es efectivo que era asesor legal de Ching Ming Chen Chen durante el año 2011 y 2012, a fin de negociar la salida de Chi Yuan Chen de las empresas en que ambos eran socios (posición 1°).



2.- Que, es efectivo que el 11 de abril de 2012 se extendió una escritura pública de transacción que plasmó los acuerdos entre ellos y que en el instrumento se pactó, en materia de inmuebles arrendados, que las rentas correspondientes al mes de abril de 2012 se iban a distribuir proporcionalmente a razón de un tercio para la parte que representaba al señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que representaba Chi Yuan Chen, las que se iban a ajustar por intermedio de los respectivos abogados (posiciones 2° , 4° y 5°).

3.- Que, con posterioridad a la firma de la escritura, no recibió instrucciones al respecto de su mandante y que las rentas relativas a los inmuebles de Rodrigo de Araya y de Lampa no fueron pagadas, así como tampoco las del inmueble de avenida Marathon, aunque agregó que ello por ser su pago de mes vencido y debía pagarse en mayo de 2012, estimando que no corresponde devolución alguna (posiciones 7° y 10°).

4.- Que, tampoco se entregó la garantía de los arriendos, por estimar sus representados que no se ha devengado la devolución, ya que ella no corresponde mientras no expiren los contratos.

DÉCIMO QUINTO: Que, el actor instó, además, por la exhibición por su contraria del documento en copia agregado a fojas 401, consistente en duplicado de factura N° 9358, a fojas 402, emitida por Chen Hermanos Limitada, con fecha 10 de mayo de 2012, a la empresa Súper 10, por el valor de 550 UF, por concepto de pago de renta de mes de abril de 2012, respecto de la propiedad de avenida Maratón 3123, Macul, a la sazón, la suma de \$ 14.432.618.-, IVA incluido.



DÉCIMO SEXTO: Que, por su parte, los demandados, a fojas 224, por medio de su procurador común, acompañaron en forma legal y sin objeción admisible de contrario, los siguientes instrumentos:

1) a fojas 217, copia de correo electrónico de 4 de diciembre de 2011, enviado por don Rolando Franco, en que se consigna que *“como la compra de derechos sociales la hará la sociedad de Jimmy”*, debe constituirse en fiador y codeudor solidario y suscribirse un pagaré por el saldo de precio;

2) a fojas 220, copia de correo electrónico de 2 de mayo de 2012 enviado por don Rolando Franco, suscrito y a su equipo de trabajo. Consta añadido correo de 28 de abril de 2012 de johnc6168@gmail.com por el que menciona *“problema para cumplir con el pago de los dos cheques”* y añade que *“sobre el arriendo de las 3 propiedades corresponde 2/3 al mes de abril más un mes de garantía”*, pidiendo descontarlo de los dos cheques mencionados;

3) a fojas 221, copia de correo electrónico enviado el 30 de abril de 2012 por don Juan Herrera Bravo, a apoderados de las partes, refiriendo que *“los arriendos solicitados”* son *“Rodrigo de Araya \$ 2.500.000.-, 2/3 de don John \$ 1.666.666.-, Kaufmann \$ 5.640.285.- 2/3 de don John \$ 3.760.190.-”*, agregando que, *“en el caso de Marathon, el pago es mes vencido por lo que don John cuando reciba el arriendo Marathon \$ 12.408.627.- debe devolver (...) 1/3 de abril \$ 4.136.209”* ;

4) a fojas 222, copia de correo de 2 de mayo de 2012 que se acepta enviado por el abogado de los demandados, informando sumas adeudadas por concepto de diferencias de arriendo y garantías, refiriendo la conveniencia de compensar la suma



de ítems de diferencias de arrendamiento (\$ 1.292.647.-) y garantías (\$ 20.575.376) con cheques asociados a la transacción.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, a su turno, la demandada Comercializadora de Plásticos Limitada acompañó en forma legal y sin objeción contraria, el conjunto de copias de facturas emitidas a su nombre por terceros (N° 4829 de 31 de agosto de 2011; 4859 de 22 de septiembre de 2011; N° 986 de 17 de octubre de 2011) al juicio que en copias rolan de fojas 142 en adelante, junto a la boleta de honorarios N° 188 de 24 de septiembre de 2011.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en lo que atañe a esta disputa y a partir de la valoración legal del instrumento público aportado por el demandante –signado con el N° 1 del considerando duodécimo-, con arreglo a los artículos 1700 del Código Civil y 342 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, es posible tener por plenamente probado:

1.- Que, las partes de este juicio –Inversiones Chen Limitada, Chen Hermanos Limitada, Comercializadora de Plásticos Limitada y don Chi Ming Chen Chen, comparecieron como otorgantes de la escritura pública de 11 de abril de 2012, extendida ante el Notario Público don Humberto Quezada Moreno, con el objeto de poner fin a los litigios entre ellos descritos en la cláusula primera número 3 del instrumento, así como prevenir cualquier litigio futuro.

2.- Que, con tal objeto, realizaron concesiones recíprocas en relación con los inmuebles que eran patrimonio de las sociedades en que les cabe participación a don Chi-Yuan Chen y don Chi Ming Chen Chen, acordándose, entre otras, las siguientes:



a) Que, el primero mantenga en su patrimonio, a través de la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada, las propiedades ubicadas en Marathon N° 3.073 y Marathon N° 3123, ambas de la comuna de Macul, las que había retirado y reinvertido en aquella sociedad (cláusula segunda letra A número Uno).

b) Que, el primero retira y reinvierte en la sociedad peticionaria las parcelas N° 6 y 7 del Lote A del plano de subdivisión de la hijuela E de la parcela número 9 del loteo Fundo La Montaña, comuna de Lampa (cláusula segunda letra A número Dos).

c) Que, el primero retira y reinvierte en la sociedad peticionaria la propiedad ubicada en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín (cláusula segunda letra A número Tres).

d) Que, se dejó constancia de que estas propiedades están arrendadas respectivamente a las sociedades Super 10 S.A., Comercial Kaufmann S.A. y Servital S.A., mediante contratos detallado en la cláusula primera número 2.4 de su número 2.

e) Que, tales contratos fueron celebrados, en relación con los dos primeros inmuebles, por la sociedad demandada Chen Hermanos Limitada en calidad de arrendadora, y con relación al segundo, por la sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada, en la misma calidad (cláusula primera número 2.4 de su número 2).

f) Que, con arreglo a la parte final de la estipulación 2.4 de la cláusula primera, las partes convinieron que *“en atención a que la presente escritura se está firmando el día 11 del mes en curso y a que las rentas de arrendamiento son mensuales, las rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril en curso, se distribuirán proporcionalmente a razón de un tercio para la parte que representa el*



señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que representa don Chi-Yuan Chen, sumas que por intermedio de sus abogados serán ajustadas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del presente instrumento” .

g) Que, conforme el N° 6 de la letra A de la cláusula segunda, las partes convienen que los referidos contratos de arrendamiento “se ceden en este mismo acto, en documento aparte, por Chen Hermanos Limitada y Comercializadora de Plásticos Limitada a la actora Inversiones Chen Corporation Limitada, de modo que, a partir de esta misma fecha, la sociedad cesionaria recibirá las rentas de arrendamiento futuras” .

3.- Que, don Chi Yuan Chen se retirará de las sociedades Chen Hermanos Limitada, Comercializadora de Plásticos Limitada y Pan Pacific Limitada, mediante venta de sus derechos sociales a la sociedad Comercial Pan Pacific Geopack Limitada, de propiedad y control del demandado Chi Ming Chen Chen, la que se materializará mediante las correspondientes escrituras de modificación social, fijándose de antemano el precio de la venta aludida, la forma y garantías para su pago (N° 11 y 12 de la misma cláusula).

4.- Que, conforme al N° 14 de la misma estipulación, “don Chi Min Chen Chen y/o las sociedades ligadas a él indicadas en la comparecencia, en este mismo acto, garantizan con fianza o codeuda solidaria todas las obligaciones establecidas en este instrumento, particularmente las relativas a los pagos de las letras a) y b) del número 12 precedente” .

5.- Que, por virtud de las cláusulas D y E de la misma estipulación, las partes acuerdan el vigor de la “teoría del acto propio” en la especie, conviniendo la



procedencia de sanción para quien pretenda ejecutar por sí o por interpósita persona acciones para impugnar o cuestionar la validez, eficacia u oponibilidad del acuerdo; así como de la doctrina del *“levantamiento del velo”*, aceptando que la motivación para transigir es poner término a la controversia jurídica entre los hermanos Chen, enfatizando que se trata de una disputa familiar en que se ven envueltas las sociedades comparecientes en el instrumento, siendo el propósito de la transacción que este conflicto familiar no se prolongue en el tiempo valiéndose de *“personas jurídicas especialmente creadas o transformadas con la finalidad de prolongar indefinidamente estas controversias”*.

6.- Que, en razón del literal F) de la misma cláusula, los comparecientes se otorgan, *“sujeto al cumplimiento íntegro y oportuno de todas y cada una de la obligaciones que asumen las partes por la presente transacción (...) el más amplio, total, completo, recíproco e irrevocable finiquito respecto de cada uno de los comparecientes en cualquiera y respecto de todas las calidades en que comparecen, de las sociedades que representan, sus socios o administradores, declarando no tener cargos ni cobros que formularse entre sí, pues nada se les adeuda por concepto alguno, salvo los que expresamente se han indicado como pendientes en este mismo instrumento”*. Adicionan que, con esto, *“dan por concluidos todos y cada uno de los juicios actualmente vigentes entre los comparecientes, a título personal o como socios”* de las sociedades que representan y renuncian expresamente y en forma total e irrevocable a todo tipo de acciones que pudieren corresponderles entre las mismas partes que *“directa o indirectamente pudiera emanar de los hechos a que se refiere el instrumento”*, sin perjuicio de las salvedades que este mismo consigna.



DECIMO NOVENO: Que, apreciados conforme a idénticas normas, los instrumentos públicos de los números 2), 3) y 4) del motivo duodécimo, permiten tener por fehacientemente esclarecido:

1.- Que, con fecha 11 de abril de 2012, se extendió por escritura pública un contrato de cesión de arrendamiento entre Comercializadora de Plásticos Limitada – cedente- y la sociedad demandante –cesionaria-, por la cual, con motivo del retiro y reinversión del inmueble arrendado, la primera *“cede y transfiere”* a la segunda el contrato de arrendamiento de 1° de diciembre de 2004 celebrado entre la cedente y Comercial Kaufmann S.A. en relación con el inmueble de las parcelas 6 y 7 del Lote A de la subdivisión de la Hijuela E de la parcela N° 9 del Fundo La Montaña, comuna de Lampa, *“en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que las pactadas en el instrumento referido en dicha cláusula, sin necesidad de la suscripción de un nuevo contrato”*, de modo que *“a partir de esta fecha, la arrendadora del inmueble será la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y la arrendataria seguirá siendo Comercial Kaufmann S.A., de manera tal que, a partir de esta fecha, los derechos establecidos por la ley o por la vía contractual recaerán sobre estas últimas, excluyendo de la relación jurídica a la sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada”* (cláusulas segunda y tercera).

2.- Que, en el mismo contrato, las partes manifestaron su voluntad de dejar expresa constancia que *“las rentas de arrendamiento a partir del mes de abril del actual le corresponde a la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y que, al mismo tiempo, la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, para que, al término del contrato con Comercial Kaufmann S.A. la actual arrendadora proceda a su restitución”* (cláusula cuarta).



3.- Que, con fecha 11 de abril de 2012, se extendió por escritura pública un contrato de cesión de arrendamiento entre Chen Hermanos Limitada –cedente- y la sociedad demandante –cesionaria-, por el cual, con motivo del retiro y reinversión del inmueble arrendado, la primera “cede y transfiere” a la segunda el contrato de arrendamiento de 7 de septiembre de 2007 celebrado entre la cedente y Servital Automotriz Limitada en relación con el inmueble ubicado en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, *“en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que las pactadas en el instrumento referido en dicha cláusula, sin necesidad de la suscripción de un nuevo contrato”*, de modo que *“a partir de esta fecha, la arrendadora del inmueble será la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y la arrendataria seguirá siendo Servital Automotriz S.A, de manera tal que, a partir de esta fecha, los derechos establecidos por la ley o por la vía contractual recaerán sobre estas últimas, excluyendo de la relación jurídica a la sociedad Chen Hermanos Limitada”* (cláusulas segunda y tercera).

4.- Que, en el mismo contrato, las partes manifestaron su voluntad de dejar expresa constancia que *“las rentas de arrendamiento a partir del mes de abril del actual le corresponden a la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y que, al mismo tiempo, la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, para que, al término del contrato con Servital Automotriz S.A. la actual arrendadora proceda a su restitución”* (cláusula cuarta).

5.- Que, con fecha 11 de abril de 2012, se extendió por escritura pública un contrato de cesión de arrendamiento entre Chen Hermanos Limitada –cedente- y la sociedad demandante –cesionaria-, por el cual, con motivo del retiro y reinversión del inmueble arrendado, la primera “cede y transfiere” a la segunda el contrato de



arrendamiento de 5 de agosto de 2009 (celebrado originalmente entre la cedente y A & V Mercado de Conveniencia S.A que, a su vez, ésta subarrendó a Super 10 S.A. por escritura de 3 de junio de 2010) en relación con los inmuebles ubicados en Marathon N° 3123 y Marathon N° 3073, comuna de Macul, *“en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que las pactadas en el instrumento referido en dicha cláusula, sin necesidad de la suscripción de un nuevo contrato”*, de modo que *“a partir de esta fecha, la arrendadora del inmueble será la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y la arrendataria seguirá siendo Super 10 S.A., de manera tal que, a partir de esta fecha, los derechos establecidos por la ley o por la vía contractual recaerán sobre estas últimas, excluyendo de la relación jurídica a la sociedad Chen Hermanos Limitada”* (cláusulas segunda y tercera).

4.- Que, en el mismo contrato, las partes manifestaron su voluntad de dejar expresa constancia que *“las rentas de arrendamiento a partir del mes de abril del actual le corresponden a la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y que, al mismo tiempo, la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, para que, al término del contrato con Super 10 S.A., la actual arrendadora proceda a su restitución”* (cláusula cuarta).

5.- Que, en todos los contratos antes referidos se pactó que será de responsabilidad de la cedente la notificación de las cesiones a los arrendatarios.

6.- Que, en todos los contratos descritos las partes fijaron domicilio en la ciudad de Santiago y se sometieron a la competencia de los tribunales ordinarios de justicia de esta ciudad.



VIGÉSIMO: Que, a partir de las probanzas recientemente ponderadas, la parte demandante ha satisfecho su carga de probar la existencia de un conjunto de actos jurídicos productivos de obligaciones que le ligan con los demandados, resultando aquel detallado en el basamento décimo octavo el que les da origen y los señalados en el considerando que antecede aquellos que se proponen cumplirle, especificando, a su vez, las obligaciones nacidas del primero. Idéntica función se advierte en los actos de retiro y reinversión de los inmuebles de los números 13), 14) y 15) del motivo duodécimo y de cesión de derechos sociales y modificación de sociedades que se detallan en los números 23) y siguientes del mismo fundamento, apreciados conforme a las reglas de valoración de los instrumentos públicos que ya han sido mencionadas.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, si bien tales instrumentos surten el valor de prueba completa entre las partes respecto de las declaraciones vertidas en ellos – artículo 1700 del Código Civil-, es preciso atender a que el conjunto de operaciones contractuales descritos se enmarca dentro de un propósito único que ha sido fehacientemente esclarecido por las partes en el contrato de transacción de 11 de abril de 2012, por el cual, inclusive los declarantes insertaron cláusulas que le explicitan y aportan pautas o criterios para la interpretación de su voluntad, destacando que esta serie de negocios que involucra a personas naturales y jurídicas, se orienta a poner término a una controversia en el orden comercial y familiar entre los hermanos Chen, enfatizando que se trata de una disputa en que se ven envueltas las sociedades comparecientes en el instrumento, anticipando el vigor de la *“teoría del acto propio”* en sanción de quien pretenda ejecutar por sí o por interpósita persona acciones para impugnar o cuestionar la validez, eficacia u oponibilidad del acuerdo y la doctrina del *“levantamiento del velo”*, asegurando que las personas ficticias



inmiscuidas no deben ser empleadas –u otras nuevas-, para prolongar el conflicto familiar revelado.

Se impone, entonces, recordar que la regla principal de interpretación de los contratos es aquella que manda a estarse a la *“intención claramente conocida de los contratantes”* –artículo 1560 del Código Civil-, para la cual, sirven no sólo sus propias declaraciones literales, sino que, también, sus comportamientos plasmados en otros contratos –artículo 1564 inciso segundo del mismo cuerpo legal- y *“la aplicación práctica que hayan hecho de ellas ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra”* –inciso tercero de precepto citado-.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, enseguida, toda interpretación y examen sobre la ejecución de los actos celebrados por las partes debe hacerse bajo el prisma señalado, procurando unificar la realización práctica de la *“voluntad conocida”* de los contratantes en aquellos casos en que éstos pudieren contemplar cláusulas oscuras o contradictorias entre sí.

Por lo demás, interesa decir que la posibilidad de que la voluntad real de las partes se materialice bajo el esfuerzo de coordinar diversos actos o contratos es admitida por el legislador, según se desprende del artículo 1707 del Código Civil, en cuanto consagra que *“las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros”* y *“tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”* ; demostrando, a contrario sensu, que la normativa admite que la voluntad plasmada en múltiples



escrituras –incluso contrarias entre sí y aun reducidas a un instrumento menos fidedigno-, rijan plenamente las relaciones entre ellas.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, bajo esta óptica y en lo que atañe a las obligaciones reclamadas en este juicio, el contrato de transacción celebrado por las partes es claro en orden a que su voluntad era:

- a) Separar y distribuir la participación social de las personas naturales en conflicto en las sociedades que formaron, como, asimismo, los inmuebles que a ellas pertenecían, realizándose prestaciones recíprocas.
- b) Que don Chi Yuan Chen mantenga en su patrimonio, a través de la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada, las propiedades ubicadas en Marathon N° 3073 y Marathon N° 3123, ambas de la comuna de Macul, las que había retirado y reinvertido en aquella sociedad (cláusula segunda letra A número Uno).
- c) Que el recién mencionado retira y reinvierte en la sociedad peticionaria las parcelas N° 6 y 7 del Lote A del plano de subdivisión de la hijuela E de la parcela número 9 del loteo Fundo La Montaña, comuna de Lampa (cláusula segunda letra A número Dos).
- d) Que el mismo retira y reinvierte en la sociedad peticionaria la propiedad ubicada en Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín (cláusula segunda letra A número Tres).



- e) Que, habiéndose dejado constancia de que estas propiedades fueron arrendadas por las sociedades demandadas Chen Hermanos Limitada y sociedad Comercializadora de Plásticos Limitada, a las sociedades Super 10 S.A., Comercial Kaufmann S.A. y Servital S.A., mediante contratos detallado en la cláusula primera número 2.4 de su número 2 (según concuerda, además, con los instrumentos N° 5, 6, 7 y 8 del considerando duodécimo), los comparecientes ceden *“en el mismo acto pero en documento aparte”* los contratos de arrendamiento a favor de quien adquiere la condición de nuevo propietario.
- f) Que así, entonces, las partes convinieron que los referidos contratos de arrendamiento *“se ceden en este mismo acto, en documento aparte, por Chen Hermanos Limitada y Comercializadora de Plásticos Limitada a la actora Inversiones Chen Corporation Limitada, de modo que, a partir de esta misma fecha, la sociedad cesionaria recibirá las rentas de arrendamiento futuras”* (N° 6 de la letra A de la cláusula segunda).
- g) Que, con arreglo a la parte final de la estipulación 2.4 de la cláusula primera, las partes convinieron que *“en atención a que la presente escritura se está firmando el día 11 del mes en curso y a que las rentas de arrendamiento son mensuales, las rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril en curso, se distribuirán proporcionalmente a razón de un tercio para la parte que representa el señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que representa don Chi-Yuan Chen, sumas que por intermedio de sus*



abogados serán ajustadas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del presente instrumento” .

- h) Que, conforme al N° 14 de la misma estipulación, “*don Chi Min Chen Chen y/o las sociedades ligadas a él indicadas en la comparecencia, en este mismo acto, garantizan con fianza o codeuda solidaria todas las obligaciones establecidas en este instrumento, particularmente las relativas a los pagos de las letras a) y b) del número 12 precedente*” .

VIGÉSIMO CUARTO: Que, resulta esclarecedor que la literalidad de las palabras empleadas por los contratantes, en consonancia con los criterios convencionales de interpretación que se han dado, enfatiza que la cesión de los contratos de arrendamiento se verifica “*en este mismo acto, en documento aparte*”, de suerte que ninguna duda cabe -pues su intención ha sido claramente conocida por medio de sus palabras-, que la cesión se efectúa en el acto de la transacción y sus obligaciones pertenecen a ella como integrantes de la concesiones recíprocas que son su objeto, aun cuando decidan otorgar un instrumento diverso. En tal sentido, las partes no prometen ceder los contratos de arriendo –obligación de hacer consistente en ejecutar un hecho jurídico futuro-, sino que proceden a la cesión en la transacción misma y, por ende, las obligaciones que de ello nacen deben mirarse como engendradas por este contrato y, en adición, resguardada por sus cauciones y garantías.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, entonces, procede tener por asentado que, en virtud de la transacción estudiada, las partes convinieron la cesión de los contratos de arrendamiento y que, dada la época de ésta, contrajeron, además, una obligación



correlativa, consistente en que, dado que *“las rentas de arrendamiento son mensuales, las rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril en curso, se distribuirán proporcionalmente a razón de un tercio para la parte que representa el señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que representa don Chi-Yuan Chen, sumas que por intermedio de sus abogados serán ajustadas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del presente instrumento”*.

La utilidad de esta cláusula contractual es manifiesta, dado que la propia transacción establece que, a contar de la cesión que se realiza en el mismo acto, *“la sociedad cesionaria recibirá las rentas de arrendamiento futuras”* (N° 6 de la letra A de la cláusula segunda), lo que procede entender atinente a los meses de mayo de 2012 y siguientes.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, enseguida, está probada la primera obligación que el actor reclama incumplida, aunque, dadas las discrepancias entre las partes, es preciso determinar su contenido y sus extremos.

Sobre la materia, conviene volver a los hechos acreditados en el motivo décimo noveno a partir de la instrumental relativa a los *“documentos aparte”* en que se consignaron las cesiones, los que reflejan:

- a) Que todos los instrumentos de cesión se extendieron el mismo día que la transacción.
- b) Que éstos contemplan cláusulas análogas, a salvo de las particularidades de las sociedades comparecientes, arrendamientos cedidos e inmuebles arrendados.



- c) Que, por ellos, los contratos de arrendamiento son cedidos a la demandante *“en las mismas condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que las pactadas en el instrumento referido (el contrato de arrendamiento primitivo), sin necesidad de la suscripción de un nuevo contrato”*, de modo que *“a partir de esta fecha, la arrendadora del inmueble será la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada”* y la arrendataria *“seguirá siendo”* (...), de manera tal que, *a partir de esta fecha, los derechos establecidos por la ley o por la vía contractual recaerán sobre estas últimas, excluyendo de la relación jurídica”* a las sociedades originalmente arrendadoras.
- d) Que, en cada contrato, se manifestó que *“las rentas de arrendamiento a partir del mes de abril del actual le corresponde a la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada y que, al mismo tiempo, la cedente entrega a la cesionaria la suma correspondiente al mes de garantía, para que, al término del contrato (...) proceda a su restitución”*.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, existiendo aparente contradicción entre las cláusulas de la transacción y las de las cesiones, importa reiterar que las partes fijaron a la primera como el marco interpretativo de sus estipulaciones y en ella cifraron su esfuerzo de zanjar toda disputa actual o futura entre sí, por lo que habrá de estarse a sus términos. Así fluye de aplicar en la especie los ya citados artículos 1560 y 1563 del Código Civil y, además, la regla de interpretativa de utilidad de la cláusula que consagra el artículo 1562 del Código Civil, según la cual, *“el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*.



Desde luego, la estipulación de la parte final del punto 2.4 de la cláusula primera del contrato de transacción no tendría utilidad alguna si las rentas del mes de abril de 2012 le correspondieran a la demandante –algo que, por lo demás, ella misma controvierte con su propio actuar en este juicio y con la ejecución práctica del contrato-, de modo que debe preferirse que, en efecto, las partes acordaron distribuirse las rentas de arrendamiento *“correspondientes al mes de abril en curso”*, proporcionalmente *“a razón de un tercio para la parte que representa el señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que representa don Chi-Yuan Chen, sumas que por intermedio de sus abogados serán ajustadas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del presente instrumento”*.

Por lo demás, a idéntica conclusión lleva la aplicación de la regla de armonía de las cláusulas (artículo 1564 inc. 1º del Código Civil), según la cual, *“las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad”* y del sentido natural (artículo 1563 del mismo código) que ordena a que *“en aquellos casos en que no apareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato”*.

En efecto, se obtiene ya tanto de la transacción como de los instrumentos separados de cesión de contrato que la voluntad de las partes es que la cesión opere *“a partir”* de la fecha de celebración de estos actos jurídicos -11 de abril de 2012- y que sólo a contar de ella *“la arrendadora del inmueble será la sociedad Inversiones Chen Corporation Limitada”* y *“los derechos establecidos por la ley o por la vía contractual recaerán sobre estas últimas, excluyendo de la relación jurídica”* a las sociedades originalmente arrendadoras.



De ello que, a lo menos, hasta el 10 de abril de 2012, las sociedades cedentes conservaran la calidad de arrendadoras, resultando responsables de las obligaciones que engendra el contrato sinalagmático de arrendamiento frente al arrendatario —máxime si la cesión no le es oponible mientras no sea consentida por él (como exige la cesión de un contrato bilateral)-, y, por ende, es natural y armónico que tengan derecho a percibir una porción de las rentas que son la causa de la obligación general del arrendador de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de la cosa arrendada (artículo 1924 del Código Civil) que, durante una parcialidad del mes de abril de 2012, en efecto, satisficieron.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que, no se estima innecesario adelantar aquí que es, asimismo, indicativo que la cláusula de las cesiones que ha resultado desmentida sea precisamente aquélla que contiene la declaración de entrega del mes de garantía que la actora tacha de ideológicamente falsa.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, también resultó acreditado con la documental ya ponderada que las partes pactaron en cada una de las escrituras de cesión que era de responsabilidad de la cedente la notificación de las cesiones a los arrendatarios, habiéndose aportado por la actora la instrumental privada de los números 16) a 19) del motivo duodécimo que, siendo inobjetada de contrario, habrá de tenerse por suficiente para asentar que las cartas de notificación se enviaron a los arrendatarios Comercial Kaufmann S.A., Servital Automotriz S.A. y Súper Diez S.A., mediante correo certificado notarialmente de 17 de abril de 2012.

TRIGÉSIMO: Que, la cláusula que imponía la distribución proporcional de las rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012, *“a razón de un tercio para la parte que representa el señor Chi Ming Chen Chen y dos tercios para la parte que*



representa don Chi-Yuan Chen, sumas que por intermedio de sus abogados serán ajustadas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del presente instrumento” , supone naturalmente que la diferencia proporcional deba ser enterada a la contraparte en caso de percepción total de la renta, lo que, de suyo, gravita sobre quien detenta la condición de arrendador al tiempo de devengarse la renta, en especial, si la cesión aún no era oponible al arrendatario, dado que éste sólo podría pagar válidamente a aquel con quien permanece obligado, a saber, la sociedad cedente.

Esta evidencia obliga a acudir a los términos de los contratos de arrendamiento cedidos, los que, con el valor que los artículos 1700 del Código Civil y 342 N° 3 del código de enjuiciamiento respectivo confieren a los instrumentos públicos de los números 5) a 8) del considerando duodécimo, permiten constatar que:

- a) El contrato de arrendamiento cedido a la demandante de 1° de diciembre de 2004, modificado el 2 de marzo de 2010, fue celebrado por la demandada Comercializadora de Plásticos Limitada y Comercial Kaufmann S.A., recayendo sobre las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Hijuela E de la Parcela N° 9 del loteo del fundo La Montaña. Comuna de Lampa, por un plazo de cinco años prorrogable tácita y automáticamente, por una renta mensual correspondiente al equivalente en pesos a 250 Unidades de Fomento a pagar por mes anticipado los cinco primeros días de cada mes. En él consta que, el arrendatario entregó en garantía a la arrendadora el equivalente en pesos a esa suma, la que se obligó a restituir treinta días después de la entrega del local arrendado.



- b) El contrato de arrendamiento cedido a la demandante en relación con la propiedad de Rodrigo de Araya N° 50, San Joaquín, fue celebrado por Chen Hermanos Limitada y la empresa Servital Automotriz S.A., a cambio de una renta de \$ 2.250.000.- a pagar en mensualidades anticipadas dentro de los primeros cinco días de cada mes, reajutable anualmente según variación del IPC en el año anterior y, a partir del segundo año, trimestralmente conforme el mismo procedimiento cada tres meses y con un mes de desfase, con vigencia de tres años a contar del 1° de agosto de 2010, prorrogable tácitamente. Asimismo, consta de él que hizo entrega el arrendatario al arrendador de la garantía de una renta de arrendamiento que el último está obligado a restituir dentro de los 30 días siguientes a la restitución del inmueble.
- c) El contrato cedido a la actora en relación con los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073 de la comuna de Macul, es aquel celebrado por Chen Hermanos Limitada con A&V Mercado de Conveniencia S.A. –a su vez, subarrendado a Super Diez S.A., según es declarado en la transacción y pacífico entre las partes-, por un plazo de veinticinco años desde el 2 de noviembre de 2009, por una renta mensual correspondiente a la suma que resulte mayor entre el equivalente a un 1,52% de la venta neta –venta bruta del supermercado deducidos los impuestos que graven las ventas y servicios-, efectuada en el mes inmediatamente anterior a aquel del pago, o UF 550 en su equivalente en moneda nacional, más el IVA que corresponda; la que es pagada por mensualidades devengadas,



dentro de los primeros quince días del mes siguiente. También consta expresamente facultado el arrendador y el arrendatario para ceder el arrendamiento y la entrega por el último al primero de una garantía en dinero de UF 550 en su equivalente en pesos a aquel día (\$ 11.532.840), el que debe ser restituido en caso de restitución y cabal ejecución del contrato al arrendatario dentro de 30 días posteriores a la restitución.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, las rentas correspondientes al mes de abril de 2012 surgidas del arrendamiento de los inmuebles de las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Higuera E de la Parcela N° 9 del loteo del fundo La Montaña, comuna de Lampa; y de calle Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, debieron ser pagadas en razón de los contratos cedidos por mensualidades anticipadas dentro de los cinco primeros días del aludido mes, a una razón de 250 Unidades de Fomento y de \$ 2.250.000, respectivamente, de modo que, a la época de celebración de la transacción de marras, la renta fue o debió encontrarse pagada a quienes eran arrendadores y cedentes, a saber, Comercializadora de Plásticos Limitada y Chen Hermanos Limitada, también respectivamente, hallándose sólo autorizados a retener un tercio de la renta y debiendo entregar los dos tercios restantes a la sociedad demandante y cesionaria Inversiones Chen Corporation Limitada, representada por don Chi Yuan Chen, por montos respectivos de UF 166,67 y de \$ 1.500.000, sin perjuicio de su reajustabilidad.

Corroborar la evidencia irrefutable de las deudas precedentes el tenor de la absolución de posiciones del procurador común de las partes –a fojas 388–, quien aceptó que existen las deudas de sus representadas por concepto de tales rentas, lo



que tiene valor probatorio de acuerdo con los artículos 396, 399 y 402 del Código de Procedimiento Civil, aduciendo que careció de instrucciones de su cliente para pagarlas, siendo aquello relevante pues se trata de hechos personales del confesante, dado que el propio contrato incumplido entregaba el pago y los “ajustes” de estas deudas al *“intermedio”* de los abogados de las partes *“dentro de los treinta días siguientes a la fecha de suscripción del contrato de transacción”*.

En cuanto a las rentas del mismo período devengadas por el arrendamiento de los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073 de la comuna de Macul – arrendados a A&V Mercado de Conveniencia S.A. y, a su vez, subarrendados a Super Diez S.A.-, éstas debieron pagarse a mes vencido, dentro de los primeros quince días del mes de mayo, de modo que correspondía su percepción a la sociedad cesionaria, máxime si se atiende a que la notificación de la cesión a la arrendataria no pudo tener lugar antes del 17 de abril de 2012. En efecto, las rentas pagadas en abril de 2012 deben tenerse por legítimamente percibidas por la arrendadora Chen Hermanos Limitada pues corresponde al período de goce del mes de marzo del mismo año.

Ahora bien, la exhibición de documentos propulsada por la actora trajo consigo prueba fidedigna –la factura que emana y exhibe la propia demandada- de que Chen Hermanos Limitada percibió el pago el 10 de mayo de 2012 de la renta del mes de abril del mismo año de estos inmuebles de parte de la arrendataria Super 10 S.A. a razón de UF 550 por un total de \$ 14.794.815, por lo que se halla en la obligación de restituir los dos tercios de esta suma a la actora, a saber, \$ 9.863.210.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que es, también, pretendido por la actora el pago de los meses de garantía entregados por los arrendatarios de los contratos de arrendamientos cedidos, tratándose éste de un concepto que, aunque no abordado en



el contrato de transacción de 11 de abril de 2012, es declarado en cada escritura de cesión de idéntica fecha que se entrega por las sociedades cedentes a la peticionaria en el mismo acto; hipótesis que, a su turno, ésta califica en juicio como falsa, procurando demostrarlo en juicio.

Importa advertir que ninguna cláusula de los referidos contratos consagra un acuerdo de voluntades dirigido a establecer esta obligación, aunque ella es usual a la cesión de contratos como el de la especie –cumpliéndole una función a la costumbre en esta clase de convenciones (verbigracia, artículos 1940, 1944 y 1951 del Código Civil)- y se aprecia natural y armónica a la naturaleza de la operación contractual compleja que se ha descrito.

Con todo, aceptada ya indiciariamente la inexactitud de la cláusula literal en comento en relación con la real voluntad de las partes (considerandos vigésimo séptimo y vigésimo octavo), es fundamental atender a que se encuentra confeso el procurador de los demandados, según consta a fojas 388, de la génesis de la mentada obligación de restituir las garantías, simplemente aduciendo que, *“repitiendo la posición de mis representados, por no haberse devengado la devolución, no corresponde restitución de éstas, mientras no expiren los contratos”*, lo que, sin perjuicio de agregar un elemento liberatorio –falta de exigibilidad de la obligación-, presupone no sólo admitir su existencia sino que, también, la falsedad de las declaraciones vertidas en los instrumentos públicos de cesión de 11 de abril de 2012 que les dieron por entregadas.

Es de interés recalcar que la confesión del procurador es susceptible de producir plena prueba sobre hechos personales suyos –artículos 396, 399 y 402 del Código de Procedimiento Civil, en relación con el artículo 1713 del código de Bello-



siendo las “*instrucciones*” y “*posiciones de sus representados*” algo que le consta personalmente por su condición de asesor en juicio y, en todo caso, el inciso segundo del artículo 399 del mismo cuerpo legal autoriza que “*si los hechos confesados no son personales del confesante o de la persona a quien representa, producirá también prueba la confesión*”, lo que, aun sin otorgarle mérito de prueba plena, permite conectar su confesión con otros elementos de prueba que, reunidos, sirvan de indicios suficientes para una presunción judicial grave, precisa y concordante, como exigen los artículos 1712 del código de derecho común y 426 del código procedimental de la materia.

Dicho aquello, valga notar que, en la línea de la propia posición del confesante, se advierten los documentos aportados por los demandados y detallados en el considerando décimo sexto, dando cuenta de un intercambio de correos electrónicos cuya autenticidad abonan al incorporarle al juicio, siendo, en todo caso, revelador de la ejecución espontánea y auténtica del contrato por los declarantes y sus apoderados, el que contiene no sólo conversaciones y liquidaciones orientadas a saldar deudas pendientes por concepto de arriendo proporcional de las tres propiedades correspondientes al mes de abril de 2012, sino, además, del “*mes de garantía*”, aseverándole como un ítem adeudado.

Por lo demás, así lo refrendaron en estrados los testigos hábiles de la parte demandante, Arlette Leticia Ruminot y Boris Bernardo Ramos Díaz, quienes coincidieron en que la declaración formal de entrega de estos conceptos es falsa y que el acuerdo marco siempre contempló el pago ulterior de las mismas en confianza entre los apoderados.



TRIGÉSIMO TERCERO: Que, entonces, siendo dable desprender que, en efecto, las sociedades cedentes se obligaron a entregar a la demandante el mes de garantía que recibieron de sus respectivos arrendatarios, con motivo del acto de cesión, procede, a falta de norma especial, acudir a las reglas generales de los contratos, según las cuales, las obligaciones son naturalmente puras y simples y, por ende, de exigibilidad inmediata en cuanto se forma el consentimiento, como se obtiene de los artículos 1444, 1494 y siguientes, 1546, 1551 y 1568 y siguientes del Código Civil, de modo que, sin lograr acreditar el deudor que hubiere operado la modalidad de un plazo expreso o tácito, se encuentra en mora de pagar lo debido desde el instante de su reconvención judicial.

Por lo demás, no parece innecesario decir que la escasa utilidad que es posible atribuir a la cláusula desmentida en este juicio sobre la percepción satisfactoria de entrega de la garantía en el momento de la cesión para los efectos del artículo 1563 del Código Civil compele a estimar que la obligación se entendía naturalmente exigible al 11 de abril de 2012 —época indubitada de las escrituras y las declaraciones que contienen—, pues ningún sentido podría tener insertar una cláusula para declarar pagado algo que aún no se debe o no se puede exigir.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, dado aquello, se hará lugar a la demanda en este acápite, teniendo en cuenta que, conforme ya está fijado, el dinero en garantía a restituir corresponde:

- a) Por parte de la demandada Comercializadora de Plásticos Limitada en relación con el arriendo de las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Higuera E de la Parcela N° 9 del loteo del



fundo La Montaña, comuna de Lampa: 250 Unidades de Fomento a pagar por mes anticipado los cinco primeros días de cada mes.

- b) Por parte de la demandada Chen Hermanos Limitada en relación con el arrendamiento de la propiedad de Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín: \$ 2.250.000.
- c) Por parte de la misma demandada en relación con el arriendo de los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073, comuna de Macul, la garantía en dinero corresponde a UF 550 en su equivalente en pesos a aquel día (\$ 11.532.840).

TRIGÉSIMO QUINTO: Que, aclarada la existencia de las deudas pretendidas en razón del contrato de transacción incumplido y sus complementos, procede la acogida de la pretensión de obtener su ejecución forzada, habida cuenta del efecto vinculante del mentado acto jurídico y la alternativa ejercida por el contratante diligente, dada su naturaleza de contrato bilateral, de conformidad con los artículos 1489 y 1545 del Código Civil, imponiendo a los infractores de la ley del contrato la condena a cumplirles.

En tal sentido, tratándose las obligaciones asentadas de obligaciones dinerarias y que admiten un cumplimiento natural y no por equivalencia, se dispondrá la mentada condena en lo resolutivo sin que, no obstante lo alegado por el actor, proceda que tales prestaciones sean obtenidas a título de indemnización de perjuicios sino en su contenido primigenio en ejecución del contrato, sin perjuicio de la indemnización moratoria que corresponde a título de intereses, conforme al artículo 1559 del Código Civil.



TRIGÉSIMO SEXTO: Que, despejado lo anterior, sólo resta abordar el problema de solidaridad pasiva que distingue a las pretensiones principal y subsidiaria de la actora y que ha sido materia de defensa negativa por los demandados.

Desde luego, cabe apuntar que la solidaridad, de acuerdo con el artículo 1511 del Código Civil, es excepcional en nuestro ordenamiento jurídico, pudiendo ésta sólo disponerse por la convención, el testamento o la ley. A su vez, es relevante anotar que este carácter excepcional y, por ende, de aplicación restrictiva lo enfatiza el inciso final de la norma citada al exigir que *“la solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley”*.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, en la especie, estando acreditado que el contrato inejecutado es la transacción de 11 de abril de 2012, mirada como una sola con los contratos de cesión de arrendamientos de idéntica fecha, es menester advertir que el único extracto de todas las piezas de aquel contrato que contiene por escrito una declaración de voluntad orientada a plasmar la modalidad de la solidaridad pasiva es el N° 14 de la cláusula segunda (denominada, de hecho, *“transacción”*), por la cual, las partes comparecientes dieron a conocer claramente, según se advierte de su tenor literal, que *“don Chi Min Chen Chen y/o las sociedades ligadas a él indicadas en la comparecencia –Chen Hermanos Limitada, Comercializadora de Plásticos Limitada Pan Pacific Corporation S.A., Embalajes Proem Limitada, Comercial Pan Pacific Geopack Limitada-, en este mismo acto, garantizan con fianza o codeuda solidaria todas las obligaciones establecidas en este instrumento, particularmente las relativas a los pagos de las letras a) y b) del número 12 precedente”*.

En tal sentido, la declaración explícita de las partes –indispensable para una solidaridad de origen convencional- se orienta únicamente a garantizar el pago de



“todas las obligaciones establecidas en este instrumento”, de suerte que la cláusula obliga a atender, no a las obligaciones nacidas del acto sustantivo de transacción o sus complementos, sino que a la literalidad del *“instrumento”* –medio escrito que da cuenta de un hecho y que, en este caso, es *auténtico* para efectos del artículo 1699 del Código Civil-, en que ella se contiene.

Así, entonces, resulta forzoso comprobar que sólo la obligación esclarecida de restitución proporcional de rentas correspondientes al mes de abril (parte final del ítem 2.4 del N° 2 de la cláusula primera) se *“establece”* en el instrumento, lo que no acontece con la obligación de entrega del mes de garantía con motivo de las cesiones de arrendamiento, las que, aunque probadas como un elemento que integra la voluntad real de los contratantes al transigir, no son parte textual de la escritura pública de transacción de 11 de abril de 2012, por lo que no es posible extenderle el pacto de solidaridad pasiva que se esgrime.

TRIGÉSIMO OCTAVO: Que, por estas razones, se hará lugar parcialmente a las demandas principal y subsidiaria de cumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, deducidas en los términos que se describirán en lo resolutivo, con los intereses que corresponden al aplicar, en la especie, los artículos 1551 N° 3 y 1559 del Código Civil desde que los deudores se constituyeron en mora.

POR ESTAS CONSIDERACIONES, y, visto además lo dispuesto en los artículos 1437, 1489, 1511 y siguientes, 1545 y siguientes, 1698, 1700, 1712, 1713, 1901 y siguientes, 1915 y siguientes, 2446 y siguientes del Código Civil; artículos 144, 160, 170, 254, 342, 346, 384, 396, 399, 402, 426, 433 y demás pertinentes del Código de Procedimiento Civil; **SE DECLARA:**



I.- Que, SE RECHAZA, sin costas, el incidente de tachas deducido por la parte demandada a fojas 249.

II.- Que, SE ACOGE la demanda principal de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios de fojas 45 SÓLO EN CUANTO se declara que los demandados Chen Hermanos Limitada, Comercializadora de Plásticos Limitada y Chi Ming Chen Chen han incumplido el contrato de transacción de 11 de abril de 2012 y sus complementos, por lo que se los condena solidariamente a pagar a la actora las siguientes prestaciones:

a) Por concepto de rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril de 2012 en relación con el arriendo cedido a la actora de los inmuebles de las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Higuera E de la Parcela N° 9 del loteo del fundo La Montaña, comuna de Lampa, la cantidad de UF 166,67 (166,7 Unidades de Fomento), en su equivalente en moneda nacional.

b) Por concepto de rentas de arrendamiento del mes de abril de 2012 correspondientes al arriendo cedido a la actora sobre el inmueble de calle Rodrigo de Araya N° 50, comuna de San Joaquín, la cantidad de \$ 1.500.000. (un millón quinientos mil pesos).

c) Por concepto de rentas de arrendamiento del mismo período devengadas por el arrendamiento de los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073, comuna de Macul, la suma de \$ 9.863.210 (nueve millones ochocientos sesenta y tres mil doscientos diez pesos).

d) Que la cantidad descrita bajo la letra b) precedente deberá ser pagada reajustada de acuerdo con el tenor de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento cedido de 7 de septiembre de 2007, es decir, reajustada anualmente de acuerdo a la variación del Índice de Precios al Consumidor a contar del 7 de



septiembre de 2007 y hasta el 7 de septiembre de 2008 y, luego, de acuerdo con la variación trimestral que experimentó el mismo indicador a contar de aquella fecha hasta el mes de abril de 2012.

e) Que la cantidad descrita en la letra a) precedente deberá ser pagada con intereses corrientes para operaciones reajustables en moneda nacional calculados a contar del 11 de abril de 2016 –época de notificación de la demanda- y hasta la época del pago efectivo.

f) Que las cantidades descritas en las letras b) y c) precedentes deberán ser pagadas con intereses corrientes para operaciones no reajustables en moneda nacional calculados a contar del 11 de abril de 2016 y hasta la época del pago efectivo.

III.- Que, en lo demás, SE RECHAZA la petición principal de la demanda de fojas 45.

IV.- Que, SE ACOGE la demanda subsidiaria del cuerpo principal del libelo de fojas 45 sólo en cuanto se declara que los demandados Chen Hermanos Limitada y Comercializadora de Plásticos Limitada han incumplido el contrato de transacción de 11 de abril de 2012 y sus complementos, por lo que se les condena a pagar a la actora las siguientes prestaciones:

a) A la demandada Comercializadora de Plásticos Limitada, por concepto de entrega del mes de garantía con motivo de la cesión del arriendo de las parcelas 6 y 7 del lote A del plano de subdivisión de la Higuera E de la Parcela N° 9 del loteo del fundo La Montaña, comuna de Lampa, la suma de 250 Unidades de Fomento, en su equivalente en moneda nacional.

b) A la demandada Chen Hermanos Limitada, con motivo de la entrega del mes de garantía en relación con la cesión del arrendamiento recaído en la propiedad de Rodrigo de Araya N° 50, San Joaquín, la cantidad de \$ 2.250.000.



c) A la demandada Chen Hermanos Limitada, por concepto de entrega del mes de garantía en relación con el arriendo cedido sobre los inmuebles de Marathon N° 3123 y N° 3073, comuna de Macul, la cantidad de \$ 11.532.840.

d) Que la cantidad reseñada en el literal a) deberá ser pagada con intereses corrientes para operaciones reajustables en moneda nacional calculados a contar del 11 de abril de 2016 –época de notificación de la demanda- y hasta la época del pago efectivo.

e) Que las cantidades descritas en las letras b) y c) precedentes deberán ser pagadas con intereses corrientes para operaciones no reajustables en moneda nacional calculados a contar del 11 de abril de 2016 y hasta la época del pago efectivo.

V.- Que, en lo demás, SE RECHAZA la demanda subsidiaria de fojas 45.

VI.- Que, cada parte pagará sus costas, dado que las demandadas no fueron íntegramente vencidas.

REGÍSTRESE Y NOTIFÍQUESE.

DICTADA POR DOÑA INELIE DURÁN MADINA, JUEZ TITULAR

**AUTORIZA DON DOMINGO ORMAZABAL MUÑOZ, SECRETARIO
SUBROGANTE**

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

