

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 3º Juzgado de Letras de Iquique  
**CAUSA ROL** : C-3149-2019  
**CARATULADO** : ZOFRI S.A./ AMERICAN CENTER S.A.

**Iquique, Treinta y uno de agosto de dos mil veinte.**

**VISTO:**

A lo principal de folio 1, comparece doña Paola Jorquera López, Abogado, en representación de Zona Franca de Iquique S.A., del giro administrador y explotador de la Zona Franca de Iquique, ambos con domicilio para estos efectos en Edificio Convenciones S/N, Recinto Amurallado Zona Franca, de la ciudad de Iquique, quien interpone demanda de restitución judicial de inmueble por expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato en contra de en contra de American Center S.A., persona jurídica del giro comercial de su denominación, representada por don Wladimir Nicolás Gjurovic Muñoz, ignora profesión u oficio, ambos domiciliados para estos efectos en Terreno 34.C Sector D del Barrio Industrial de la Zona Franca de Iquique, ex Sitio N°34-C de la manzana D del Barrio Industrial de la Zona Franca de Iquique.

Expone que mediante escritura pública de fecha 17 de diciembre de 1990, la demandada American Center S.A. y su representada celebraron un contrato denominado “Contrato de Usuario”, con instalaciones propias, bajo el N° 2768, para el desarrollo de sus actividades comerciales, en Zona Franca de Iquique, el cual comprendía por una parte, la autorización a American Center S.A., para operar durante un período de 25 años desde la fecha del contrato, como usuario de Zona Franca de Iquique, en el Sitio N°2 de



la manzana N° 13 del Recinto Amurallado y N°34-C, N° 40-A y N°40-B de la manzana D, del Barrio Industrial de Zofri, el cual habría sido modificado posteriormente, sin alterar su sustancia, dejándose sin efecto la asignación del Sitio N° 2 de la manzana 13 del Recinto Amurallado de ZOFRI, quedando vigente la asignación de los Sitios N° 34-C, N°40-A y N°40-B de la manzana D del Barrio Industrial de Zona Franca de Iquique, ello según constaría en instrumento privado de fecha 7 de febrero de 1991, indica que con posterioridad, nuevamente tras modificación de contrato se deja sin efecto asignación de Sitios N° 40-A y N°40-B de la manzana D del Barrio Industrial de ZOFRI, quedando únicamente en poder de la demandada el ex Sitio N° 34-C de la manzana D del Barrio Industrial de Zona Franca de Iquique.

Esgrime que la asignación del ex Sitio N° 34-C de la manzana D del Barrio Industrial de Zona Franca de Iquique, comprende una superficie aproximada referencial de 3.153 metros cuadrados para que la demandada pueda operar como Usuario de ZOFRI S.A. y desarrollar sus actividades comerciales, con instalaciones propias.

Asimismo indica que el plazo de vigencia del contrato se acordó desde el día 17 de diciembre del año 1990 hasta el 17 de diciembre del año 2015, ambas fechas inclusive, según consta de la cláusula octava, terminando el referido contrato de pleno derecho el 17 de diciembre del año 2015, en razón de haber vencido el plazo para su vigencia, indica que en la cláusula octava del contrato antes aludido, se estableció que American Center S.A., podría prorrogar el contrato por períodos a convenir, siempre que el Usuario lo solicite por escrito con una antelación a seis meses a su vencimiento, y hasta la fecha en



que Zofri S.A. conserve la administración y explotación de este sistema.

Aduce que el contrato se encuentra terminado de pleno derecho por el vencimiento del plazo estipulado para su vigencia, y la demandada no ha restituido los referidos sitios, continuando con su ocupación, no obstante, Zofri S A. mediante carta N° 1127 de fecha 15 de febrero de 2017, habría comunicado el término de la asignación de terreno, en virtud del vencimiento del plazo, la cual declara frustradas las negociaciones para renovar el contrato con instalaciones propias N°2768, otorgado con fecha 17 de diciembre de 1990, y conforme a lo prescrito en cláusula décimo cuarta, letra b) del contrato de usuario.

Invocando los artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 1080 y siguientes, artículos 1437 y siguientes, 1545 y siguientes, 1915 y siguientes y 1950 N° 2, todos del Código Civil, y demás normas legales pertinentes, solicita en definitiva se condene a la demanda a restituir el ex Sitio N° 34-C de la manzana D del Barrio industrial de la Zona Franca de Iquique, libre de todo ocupante, y de edificaciones y/o instalaciones, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y/o de la destrucción de lo edificado a su costa, condenándose a la demandada a pagar las tarifas que se devenguen durante la tramitación de este juicio hasta que se efectúe la restitución material o el pago, y a la indemnización de perjuicios convencionalmente pactada en el contrato, por no cumplir con su obligación de restituir el terreno, conforme a los perjuicios establecidos en la causa décima, con costas.



En folio 18, se realiza comparendo de contestación y conciliación, ratificando la actora la demanda, compareciendo don Christian Briceño Casanga, por la demandada, contestando el libelo por escrito el cual se tiene como parte integrante de la audiencia.

Expresa que su representada suscribió con Zona Franca de Iquique S.A., un contrato denominado contrato usuario, con instalaciones propias, estableciéndose en su cláusula octava, que la demandada estaba facultada para prorrogar el contrato usuario en la medida que lo solicitara por escrito con 6 meses de antelación a su vencimiento, solicitando su representada prórroga del mismo contrato, mediante carta dirigida a doña Johanna Díaz Riquelme, en aquel entonces gerente general de Zofri S.A., no obstante hasta la fecha la demandante no habría contestado la solicitud de prórroga, agrega que la demandada no hizo mayor cuestión, porque la demandante, mes a mes, continuó cobrando por el uso de los sitios, mediante la emisión de las correspondientes facturas, las que habrían sido pagadas en forma íntegra y oportuna, indicando que la actora decidió no contestar la presentación relativa a la prórroga del contrato, ejerciendo medidas de auto tutela, procediendo a bloquear en el sistema de visación, para por esa vía de hecho, obligarla a renovar, ya que si se prorroga el contrato la demandante no recibiría suma alguna, discutiéndose solamente el plazo del contrato, en cambio en caso de renovación, el usuario debería pagar una suma millonaria de dinero.

Opone la excepción de contrato no cumplido, indicando que la sustenta en los incumplimientos por parte de la demandante, tanto de notificar oportuna y debidamente la solicitud que su representada le envió por escrito y con antelación de 6 meses, en el sentido de



proceder a la prórroga del contrato de usuario, así como de recibir el pago de las tarifas desde la fecha en que procedió al bloqueo del contrato incluyendo hasta ahora, agrega que la actora es quien ha incumplido su obligación de prorrogar el contrato de usuario, manteniendo un silencio conveniente y omitiendo notificar legalmente el supuesto término de contrato de usuario, indicando que no obstante después se siguió pagando las tarifas, negándose con posterioridad a emitir facturas, obstaculizando el pago de las mismas, negándose la actora a recibir el pago.

Seguidamente opone la excepción de incompetencia absoluta del Tribunal; esgrime que conforme se encuentra redactada la cláusula décimo octava del contrato de usuario primitivo, constituye un compromiso, mediante el cual las partes sustraen determinados asuntos litigiosos presentes o futuros al conocimiento o competencia de la jurisdicción ordinaria y entregan la decisión a un juez árbitro, de manera que las partes quedan sometidas a la competencia privativa de un árbitro con las facultades que ellas le han otorgado y en su caso, por aquel por ellas designado, resultando esta judicatura incompetente de manera absoluta para conocer del presente negocio.

El Tribunal tiene por contestada la demanda y hace los llamados a conciliación, la que no prospera.

En folio 19, se recibió la causa a prueba, interlocutoria que fuera repuesta al folio 33.

En folio 84, se citó a las partes a oír sentencia.

**Considerando:**

**I. En cuanto a la objeción documental:**



**Primero:** En folio 64, el abogado don Ignacio Tomás Basaure Rojo, en representación de la demandada, objeta la totalidad de los documentos acompañados por la demandante a folio 48, 49 y 51, respecto de los acompañados a folio 53 sólo descarta los documentos signados el considerando Décimo noveno en los números 60 al 64; objeciones fundadas en la falta de autenticidad; por no haber sido suscrito por la parte contra quien se presenta y se manda a reconocer; por falta de integridad y por no estar acompañado legalmente.

**Segundo:** En folio 70, la demandante evacua el traslado solicitando el rechazo de las objeciones documentales con costas, fundado en que la contraria, habría objetado la documental basado erradamente en lo señalado en el artículo 6º de la ley 20886; indicando que el otro baremo que utiliza la contraparte sobre todos los instrumentos es la “fallta de autenticidad”, sin aporta nada para enriquecer el argumento como sería contrastar “documento auténtico” que debería acompañar la demandanda y hacer anotar la desarmonía o incongruencia.

**Tercero:** Las objeciones deducidas serán rechazadas, por fundarse en alegaciones que miran al valor probatorio de los instrumentos lo que constituye una facultad exclusiva y excluyente de este juez.

## **II. En cuanto a la tacha de la testigo Johanna Valeska Díaz Riquelme.**

**Cuarto:** A folio 54, la demandada viene en tachar a la testigo antes citada, en razón de lo dispuesto en el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, por ser el testigo un trabajador dependiente de la parte que lo presenta, en cuanto presta actual y



habitualmente servicios retribuidos bajo un vínculo de subordinación o dependencia respecto de la demandante Zofri S.A.; asimismo tacha al testigo en razón del artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, por carecer de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto en su resultado, puesto que aparecería claramente vinculada contractualmente con Zofri SA en razón de su cargo y en relación al artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, por tener la testigo íntima enemistad respecto de la persona contra quien declara, la cual se fundamenta en la contiendas judiciales en sede penal existentes entre la testigo y el representante legal de American Center S.A.

**Quinto:** La parte demandante solicita el rechazo de las causales de tacha esgrimidas, en razón de que la testigo tendría estrecha relación con los hechos controvertidos y fijados por el tribunal, cuestión central que hace indispensable contar con su testimonio, indicando que dada su naturaleza jurídica de sociedad por acciones no permite que sus dueños den instrucciones de trabajo al ser innumerable la cantidad de accionistas, mayoritarios o minoritarios, que hace diluir los presupuestos de la tacha y que dicen relación con los artículos 6 y 7 del Código del Trabajo.

**Sexto:** En cuanto a la causal del artículo 358 N°6 del Código Adjetivo, será desestimada, por cuanto, de la declaración del testigo no se advierte que detente el interés pecuniario en el resultado del pleito que exige la norma.

En cuanto a la causal del artículo 358 N°7 del Código de Procedimiento Civil, la circunstancia que existan eventuales juicios pendientes por la demandada no puede significar por sí sola que la



testigo tenga enemistad en contra de la demandada y que exista en ella el ánimo de perjudicar con sus declaraciones a la parte demandada, exigiendo la norma que la enemistad debe ser manifestada por hechos graves, y, no existiendo prueba inequívoca de enemistad, motivos por los que se rechazará la tachar.

Respecto de la causal de inhabilidad contemplada en el N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, teniendo presente lo expuesto por las partes y particularmente lo manifestado por la testigo, quien declara que el vínculo que tiene con Zofri S. A. es respecto a un contrato de trabajo, ejerciendo el cargo de Gerente de Asuntos Legales, se desprende que la testigo es trabajadora de la demandante Zona Franca de Iquique S.A., configurándose en la especie la inhabilidad señalada, por lo que se acogerá la tachar formulada por este punto.

### **III. En cuanto a la tachar de doña Priscila Isabel Escobar Burgos**

**Séptimo:** A folio 56, la demandada viene en tachar a la testigo antes citada, en razón de lo dispuesto en artículo 358 del Código de Procedimiento Civil N°5, justificada en que la testigo es un trabajador dependiente de la parte que lo presenta, en cuanto presta actual y habitualmente servicios retribuidos bajo un vínculo de subordinación o dependencia que tiene origen en el contrato de trabajo indefinido que esta tiene con Zofri SA. y la causal del N°6 del citado artículo fundada en que la testigo habría manifestado expresamente tener interés en el juicio, precisamente en razón del cargo que tiene en dicha corporación, en cuanto habría manifestado que los hechos que





motivan el pleito conllevan la existencia de capital que no está siendo rentabilizado.

**Octavo:** La demandante, solicita el rechazo de las tachas, ya que la testigo en razón de su cargo y no del interés personal que no se ha manifestado de modo alguno, ha intervenido en los hechos y puntos de prueba de este juicio, lo que hace indispensable su intervención como testigo, por otra parte, la configuración que tiene Zofri SA como sociedad anónima, impediría que instruyan a la testigo, por lo que se diluye la dependencia en los términos de los artículos 6 y 7 del Código del Trabajo.

**Noveno:** En cuanto a la causal del artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, teniendo presente lo expuesto por las partes y particularmente lo manifestado por la testigo, quien declara que su empleador es ZOFRI S.A. en virtud de un contrato de trabajo indefinido, se desprende que la testigo es trabajadora de la demandante Zona Franca de Iquique S.A., configurándose en la especie la inhabilidad contemplada en el N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, debiendo, consiguientemente, acogerse la tacha formulada por este punto.

En cuanto a la causal del artículo 358 N°6 del Código Adjetivo, será desestimada, por cuanto, de la declaración del testigo no se advierte que detente el interés pecuniario en el resultado del pleito que exige la norma.

**IV. En cuanto a la tacha de doña Silvana Loreto Vargas Bravo:**

**Décimo:** A folio 58, la demandada viene en tachar a la testigo antes citada, en razón de lo dispuesto en artículo 358 N°5 del Código



de Procedimiento Civil, justificada en que el testigo es un trabajador dependiente de la parte que lo presenta, en cuanto presta actual y habitualmente servicios retribuidos bajo un vínculo de subordinación o dependencia que tiene origen en el contrato de trabajo indefinido que esta tiene con Zofri SA. y la causal del N° 6, debido a que la testigo habría manifestado expresamente tener interés en el juicio, precisamente en razón del cargo que tiene en dicha corporación.

**Undécimo:** La demandante evacúa el traslado solicitando el rechazo de las tachas, con costas, ya que la testigo en razón de su cargo y no del interés personal que no se ha manifestado de modo alguno, quien ha intervenido en los hechos y puntos de prueba de este juicio, lo que hace indispensable su intervención como testigo, agregando que por otra parte, la configuración que tiene Zofri SA como sociedad anónima, impide que a través de sus controladores y diferentes socios, entre los que se encuentra el Estado de Chile, la instruyan o encaucen en su deposición como testigo, por lo que se diluye la dependencia en los términos de los artículos 6 y 7 del Código del Trabajo.

**Duodécimo:** En cuanto a la causal del artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil, teniendo presente lo manifestado por la testigo, quien declara que su empleador es zofri S.A. en virtud de un contrato de trabajo indefinido, se desprende que la testigo es trabajadora de la demandante Zona Franca de Iquique S.A., configurándose en la especie la inhabilidad contemplada en el N°5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, debiendo, consiguientemente, acogerse la tacha formulada por este punto.



En cuanto a la causal del artículo 358 N°6 del Código Adjetivo, será desestimada, por cuanto, de la declaración del testigo no se advierte que detente el interés pecuniario en el resultado del pleito que exige la norma.

**V.- En cuanto a la excepción de incompetencia absoluta del tribunal:**

**Décimo tercero:** En contestación de folio 18, la demandada opone excepción de incompetencia absoluta del Tribunal, señalando que conforme se encuentra redactada la cláusula décima octava del contrato de usuario primitivo, se habría pactado que cualquier controversia o dificultad entre usuario y la administración o entre ésta y el usuario, sea durante la vigencia del contrato, como consecuencia de su aplicación, interpretación o terminación, será resuelta sin forma de juicio, en única instancia y en consecuencia sin ulterior recurso, por la Junta Arbitral establecida en el artículo diecisiete del decreto con fuerza de ley N°341, agrega que la cláusula constituye un compromiso, de manera que las partes quedan sometidas a la competencia privativa de un árbitro, por lo que esta judicatura resultaría incompetente de manera absoluta para conocer del presente negocio.

**Décimo cuarto:** Para resolver se debe tener presente lo dispuesto en el artículo 108 del Código Orgánico de Tribunales: “La competencia es la facultad que tiene cada juez o tribunal para conocer de los negocios que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones”.

Por su parte, la Corte Suprema ha declarado que las reglas de competencia se orientan a determinar cuál será el tribunal competente



para conocer de un asunto determinado, pudiendo reconocerse aquellas de carácter general, aplicables a toda clase de materia y tipo de tribunales -de radicación; del grado o jerarquía; de extensión; de prevención o inexcusabilidad y de ejecución- y las especiales, que dicen relación con la competencia de los tribunales que integran el Poder Judicial, pudiendo a su vez distinguirse entre éstas, las relativas a la competencia absoluta, en función de los factores de cuantía, materia y fuero personal, y las de competencia relativa, que son aquéllas que tienen por objeto determinar de entre tribunales de una misma jerarquía o categoría, cuál de ellos será el competente para conocer de un asunto determinado.

**Décimo quinto:** Ahora bien, para determinar la individualización del tribunal que debe conocer y resolver una contienda de relevancia jurídica, es menester recurrir a las normas adjetivas que, a título de reglas sucesivas de descarte, deben ser consultadas con dicha finalidad, siendo la primera de ellas, la que determina cuestionar si el asunto en particular integra el listado de aquéllos que, por ley, están sometidos al conocimiento forzoso de un árbitro, conforme previene el artículo 227 del Código Orgánico de Tribunales.

Sin embargo y no obstante que un asunto no se encuentre en la hipótesis anterior, debe igualmente considerarse que son materias de arbitraje facultativo todas aquéllas que no lo son de arbitraje prohibido o de arbitraje obligatorio y, en este caso, deberá estarse a la existencia de un compromiso o de una cláusula compromisoria.

Si existe tal estipulación, en que las partes han acordado sustraer del conocimiento de los tribunales ordinarios el discernimiento del asunto, para someterlo a determinados jueces árbitros, no se



podrá acudir al tribunal ordinario sino en cuanto se haya dejado sin efecto, por alguna de las causales legales, aquél compromiso o cláusula compromisoria;

**Décimo sexto:** Que los artículos 6 y 7 de la Constitución Política de la República, normas que sustentan el Principio de la Juridicidad y la Supremacía Constitucional, en cuanto disponen que los Órganos del Estado deben someter su accionar a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella y que actúan válidamente, previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley, determinando, finalmente, que todo acto que contravenga a aquello es nulo, la llamada nulidad de derecho público, que es la sanción que establece expresa y directamente la Constitución Política de la República para los actos que violan el principio de la juridicidad administrativa.

A su turno en el artículo 76 de la Constitución Política de la República, se establecen los tribunales que forman parte del poder judicial, los que se clasifican en ordinarios y especiales. A su vez el artículo 77 de la carta fundamental, dispone que una ley orgánica constitucional determinará la organización y atribuciones de los tribunales, dicha ley es el Código Orgánico de Tribunales, que en el artículo 5°, establece cuáles son los tribunales ordinarios, especiales, y en el inciso final señala: “Los jueces árbitros se regirán por el Título IX de este Código.”

Definiéndose en el artículo 222 del Código Orgánico de Tribunales a los jueces árbitros como aquellos “jueces nombrados por las partes, o por la autoridad judicial en subsidio, para la resolución de un asunto judicial.”



En el libro “El juicio arbitral”, de 1982, de Patricio Aylwin Azocar se establece que: “Hemos visto que existen varios casos en que la ley estatuye el arbitraje forzoso de cierta autoridad que ella misma designa. A nuestro juicio no puede hablarse en esos casos de nombramiento legal de árbitros, porque ellos no constituyen verdaderos arbitrajes, sino que juicios sometidos a tribunales especiales. Es de la esencia de los árbitros la calidad de ser jueces transitorios, cuyo nombramiento reviste siempre el carácter privado.”

En el caso particular el contrato de usuario suscrito por las partes en su cláusula décimo octava señala que: “Cualquier controversia o dificultad entre el Usuario y la Administración o entre ésta y el Usuario, sea durante la vigencia del contrato, como consecuencia de su aplicación, interpretación o terminación, será resuelta sin forma de juicio, en única instancia y en consecuencia sin ulterior recurso, por la Junta Arbitral establecida en el artículo diecisiete del Decreto con Fuerza de Ley número trescientos cuarenta y uno, renunciando desde ya ambas partes a todos los recursos legales y en especial a los de queja y casación.”

A su vez el artículo 17 del D.F.L. 341 de 1977 refiere: “Una Junta Arbitral compuesta por el Intendente Regional o su representante, quien la presidirá, el Administrador de la Aduana respectiva, un representante de la Sociedad Administradora y otros de los usuarios, resolverá sin ulterior recurso las dificultades que se susciten entre la sociedad y los usuarios.”

Concluyéndose de lo anteriormente transcrito que aquellos tribunales permanentes creados por la ley para juzgar como árbitros, como podría ser la Junta Arbitral, no son propiamente jueces árbitros,



no siendo posible enmarcar la junta arbitral en la definición legal de un juez árbitro de acuerdo a lo señalado en el artículo 222 precedentemente citado, no teniendo en consecuencia la cláusula décimo octava del contrato de usuario, la naturaleza jurídica de un compromiso, o de una cláusula compromisoria, razones por las que se rechazará la excepción de incompetencia absoluta, estimándose este juez de Letras competente para conocer la acción incoada en autos.

#### **VI.- En cuanto al fondo:**

**Décimo séptimo:** A lo principal de folio 1, comparece doña Paola Jorquera López, Abogada, en representación de Zona Franca de Iquique S.A., deduciendo demanda de restitución judicial de inmueble por expiración del tiempo estipulado en contra de American Center S.A., persona jurídica del giro comercial de su denominación, representada por don Wladimir Nicolás Gjurovic Muñoz, por lo reseñado en lo expositivo, solicita se condene a la demanda a restituir el ex Sitio N° 34-C de la manzana D del Barrio industrial de la Zona Franca de Iquique, libre de todo ocupante, y de edificaciones y/o instalaciones, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública y/o de la destrucción de lo edificado a su costa, condenándose a la demandada a pagar las tarifas que se devenguen durante la tramitación de este juicio hasta que se efectúe la restitución material o el pago, y a la indemnización de perjuicios convencionalmente pactada en el contrato, por no cumplir con su obligación de restituir el terreno, conforme a los perjuicios establecidos en la causa décima, con costas.



**Décimo octavo:** En folio 18, American Center S.A., contesta la demanda mediante minuta escrita que es parte integrante del comparendo de contestación y conciliación, en los términos ya expuestos.

**Décimo noveno:** Para demostrar los hechos que fundamentan su demanda, la actora acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental:

En folio 1, copias, acompañadas con citación:

1.- Escritura Pública de fecha 17 de diciembre de 1990, repertorio N°5137, ante don Manuel Schepeler Raveau, Notario Público de esta ciudad, denominada “Contrato de Usuario”.

2.- Modificación contrato de usuario, de fecha 7 de marzo de 1991, suscrito ante don Ricardo Santolaya Biondi, Notario Suplente de Manuel Schepeler Raveau, Notario Público de Iquique.

3.- Carta N° 1127 de fecha 15 de febrero de 2017, por medio de la cual Zofri S.A., comunicó el término de asignación de terreno, en virtud del vencimiento del plazo.

En folio 48, copias, acompañadas con citación y no impugnados:

4. Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, texto actualizado al 29 de marzo de 2018.

5. Contrato de usuario N° 249 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Sociedad Importadora y Exportadora Boom International Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 29 de abril de 1992.

6. Contrato de usuario N° 3245 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Brotex Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 29 de octubre de 1991.





7. Contrato de usuario con instalaciones celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Brotex Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 3 de enero de 2017.

8. Contrato de usuario N° 749 celebrado entre Zona franca de Iquique S.A. y Cheminova S.A., por escritura pública otorgada con fecha 21 de febrero de 1992.

9. Contrato de usuario con instalaciones celebrado entre zona franca de Iquique S.A. y Cheminova S.A., por escritura pública otorgada con fecha 21 de junio de 2017.

10. Contrato de usuario N° 1423 celebrado entre zona franca de Iquique S.A. e Importadora Coloso Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 15 de enero de 1992.

11. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre zona franca de Iquique S.A. e Importadora Coloso Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 6 de diciembre de 2016.

12. Contrato de usuario N° 2570 celebrado entre zona franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Impex Sociedad Anónima, por escritura pública otorgada con fecha 15 de enero de 1992.

13. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre zona franca de Iquique s.a. e Importadora y Exportadora Impex sociedad anónima, por escritura pública otorgada con fecha 6 de diciembre de 2016.

14. Contrato de usuario celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y José Wachter y CIA C.P.A., por escritura pública otorgada con fecha 18 de marzo de 1991.



15. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y José Wachter y CIA C.P.A., por escritura pública otorgada con fecha 10 de junio de 2016.

16. Contrato de usuario N° 907 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Kingnex Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 13 de abril de 1993.

17. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Kingnex Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 12 de mayo de 2016.

18. Contrato de usuario N° 2063 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y los Andes Importadora y Exportadora Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 18 de enero de 1992.

19. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y los Andes Importadora y Exportadora Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 15 de diciembre de 2016.

20. Contrato de usuario N° 2529 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Mauricio Importadora y Exportadora Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 18 de enero de 1992.

21. Contrato de usuario con instalaciones propias celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Mauricio Importadora y Exportadora Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 15 de diciembre de 2016.

22. Contrato de usuario N° 3056 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Toyoba Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 20 de mayo de 1991.



23. Contrato de usuario con instalaciones celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Toyoba Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 14 de junio de 2016.

En folio 49, copias, acompañadas con citación:

24. Circular N° 24 de fecha 29 de junio de 2017 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período julio, agosto, septiembre de 2017.

25. Circular N° 30 de fecha 5 de octubre de 2017 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período octubre, noviembre, diciembre de 2017.

26. Circular N° 60 de fecha 28 de diciembre de 2017 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período enero, febrero, marzo de 2018.

27. Circular N°34 de fecha 29 de marzo de 2018 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período abril, mayo, junio de 2018.

28. Circular N°71 de fecha 25 de junio de 2018 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las



tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período julio, agosto, septiembre de 2018.

29. Circular N°124 de fecha 27 de septiembre de 2018 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período octubre, noviembre, diciembre de 2018.

30. Circular N°165 de fecha 27 de diciembre de 2018 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período enero, febrero, marzo de 2019.

31. Circular N°23 de fecha 26 de marzo de 2019 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período abril, mayo y junio de 2019.

32. Circular N°61 de fecha 28 de junio de 2019 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período julio, agosto, septiembre de 2019.

33. Circular N°116 de fecha 27 de septiembre de 2019 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período octubre, noviembre, diciembre de 2019.



34. Circular N°232 de fecha 2 de enero de 2020 del Gerente General de Zona Franca de Iquique S.A. a los Usuarios de Zona Franca de Iquique, por medio de la cual se les informa el valor de las tarifas del Reglamento Interno Operacional de la Zona Franca de Iquique, por el período enero, febrero, marzo de 2020.

35. Certificado emitido por el Jefe de Finanzas de cuentas corrientes de la Subgerencia de Finanzas y Abastecimiento, de fecha 20 de enero de 2020.

En folio 51, copias acompañadas con citación y no impugnados:

36. Carta N° 3326 de 1 de junio de 2016. Referencia: Su carta de 23.05.2016.

37. Carta N° 3476 de 9 de junio de 2016. Referencia: Su carta de 06.06.2016.

38. Carta N° 4794 de 19 de agosto de 2016. Referencia: Su carta de 15.06.2016, Dirigida a la demandada.

39. Carta N° 6408 de 28 de octubre de 2016. Referencia: Vencimiento del contrato y no renovación.

40. Carta N° 1127 de 15 de febrero de 2017. Referencia: Comunica Término de Contrato.

41. Carta N° 12418 de 29 de enero de 2019. No interno 18 Referencia: responde sus cartas de 14 y 15.01.2019. Dirigida a Wladimir Gjurovic representante de la demandada.

42. Carta N° 12727 de 26 de febrero de 2019. No interno 33 Referencia: responde sus cartas de 15.02.2019. Dirigida a Wladimir Gjurovic representante de la demandada.

43. Carta N° 14461 de 6 de agosto de 2019. No interno 103 Referencia: responde sus cartas 14/07/2019.



44. Carta N° 14028 de 24 de junio de 2019. No interno 104  
Referencia: responde sus cartas 14/06/2019. Dirigida a Wladimir Gjurovic representante de la demandada.

45. Carta N° 13693 de 27 de mayo de 2019. No interno 91  
Referencia: responde sus cartas de 14 de mayo de 2019. Dirigida a Wladimir Gjurovic representante de la demandada.

46. Carta N°13531 de 9 de mayo de 2019. No interno 78  
Referencia: responde sus cartas de 15.04.2019.

47. Carta N° 13093 de 4 de abril de 2019. No interno 53  
Referencia: responde sus cartas de 15.03.2019.

48. Carta N° 15747 de 10 de diciembre de 2019. No interno 173  
Referencia: responde sus cartas de 02.12.2019.

49. Carta N° 15586 de 25 de noviembre de 2019. No interno 166  
Referencia: responde sus cartas de 15.11.2019.

50. Carta N° 15254 de 23 de octubre de 2019. No interno 148  
Referencia: responde sus cartas de 07.10.2019.

51. Carta N° 14968 de 24 de septiembre de 2019. No interno 133  
Referencia: responde sus cartas de 10.09.2019.

52. Carta N° 14700 de 27 de agosto de 2019. No interno 119  
Referencia: responde sus cartas de 14.08.2019.

53. Carta N° 2885 de 19 de mayo de 2016. N° interno 328  
Referencia: anuncia bloqueo.

54. Comprobante de pago de contribuciones efectuados por ZOFRI S.A., segunda cuota año 2017.

55. Comprobante de pago de contribuciones efectuados por ZOFRI S.A., primera y segunda cuota año 2019.



56. Comprobante de pago de contribuciones efectuados por ZOFRI S.A., tercera y cuarta cuota año 2019.

En folio 53, copias, acompañadas con citación y no impugnados:

57. Certificación Notarial de doña María Antonieta Niño de Zepeda de fecha 24 de agosto de 2016.

58. Certificación Notarial de don Andrés Cuevas Ossandón fechado el 20 de enero del año 2020.

59. Documento titulado derechos de renovación de barrio industrial vigentes a partir de 1 de abril de 2014 en UF/mt2, y el plano del Barrio Industrial con los colores que identifican cada categoría de sitio.

60. Sentencia de primera instancia dictada en causa rol C-2765-2017 por el Primer Juzgado de Letras de Iquique.

61. Fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Iquique, dictado el 12 de junio del año 2019 en Rol 151-2019.

62. Sentencia de término, dictada en rol 21.353-2019, el día 12 de diciembre del año 2019 por la Cuarta Sala de la Excelentísima Corte Suprema.

63. Recurso de apelación por la dictación de la resolución de incompetencia absoluta interpuesto en el procedimiento restitutorio en autos rol 2765-2017 del Primer Juzgado de Letras de Iquique.

64. Sentencia de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Iquique, dictada el 10 de diciembre del año 2018 en Rol 574-2018.

65. Circular N° 40 de fecha 12 de agosto de 2015.

66. Circular N° 31 de 12 de mayo de 2016 del Gerente General de Zona franca de Iquique S.A. dirigida a los asignatarios de Recinto Amurallado y Barrio Industrial.



Testimonial:

En folio 47, 54, 55, 56, 57 y 58:

1. Doña Johanna Valeska Díaz Riquelme, quien legalmente examinada, expone que efectivamente entre las partes celebraron por escritura pública el 17 de diciembre de 1990, un contrato de usuario con instalaciones propias en virtud del cual se asignó a la empresa Amercan Center, entre otros sitios, el sitio 34 C de la Manzana D del Barrio industrial de propiedad de Zofri SA, para que realizara actividades comerciales al amparo del régimen de zona franca, el cual además establecía una duración de 25 años contados desde la fecha del contrato, venciendo por expiración del plazo el 17 de diciembre de 2015; agrega que no hubo renovación ni prórroga de su contrato, porque el usuario no habría permitido la visita a sus instalaciones para verificar el estado del galpón y si este cumplía con las condiciones de prevención de riesgos tanto de incendio o condiciones de riegos correspondientes a los lugares de trabajo, requisitos exigidos a todos los usuarios con instalaciones propias que quieran renovar su contrato debiendo presentar la recepción definitiva de la construcción del galpón y pagar un derecho de renovación, hecho que American Center SA tampoco habría realizado, refiere que se le habría enviado al usuario una simulación de los derechos de renovación que correspondería pagar con distintos plazos si se llegaba a un acuerdo de renovación y se cumplían los requisitos ya señalados, negociaciones que habrían resultado frustradas, razón por la cual, en febrero de 2017, se le comunica al usuario que su contrato se encuentra vencido o terminado por expiración del plazo establecido en el mismo.





2. Doña Priscila Isabel Escobar Burgos, quien legalmente examinada, expone que existe un contrato firmado el 17 de diciembre de 1990, el que tenía una vigencia de 25 años, por lo cual venció el 17 de diciembre de 2015, en el cual se estipulaba una renta mensual, por concepto de tarifa de uso, contenida actualmente en el Reglamento Interno Operacional (en adelante RIO), en los artículos 77 y 78, la cual se reajusta trimestralmente de acuerdo a la variación del IPC y se encuentra publicada en la página web de Zofri para cualquier persona que quiera consultarla, estipulándose además que el asignatario del terreno debe pagar las contribuciones en forma trimestral conforme lo informado por el SII y en los plazos por esta (SII) indicados, refiere que la última factura pagada fue en junio de 2017 y a la fecha mantendría una deuda por concepto de tarifas de uso de 65 millones de pesos aproximadamente, además de los derechos de renovación por uso del terreno que no han sido cobrados producto de que no ha existido acuerdo, agrega que si bien al cliente no se le envió una oferta económica formal, producto de no dar cumplimiento a lo indicado anteriormente, en junio de 2016 se le informó mediante carta y se le dio un plazo de 7 días para permitir el ingreso a las inspecciones técnicas y se le acompañó una simulación de derecho de renovación, indicándosele en ella que estos estaban disponibles en la web de Zofri.

3. Doña Silvana Loreto Vargas Bravo, quien legalmente examinada, expone que existió un contrato entre Zona Franca y American Center, de usuario con instalaciones propias, por el Sitio 34 C de la Manzana D del Barrio Industrial, el 17 de diciembre de 1990, con una vigencia hasta el 17 de diciembre de 2015, existiendo una



tarifa de arriendo estipulada en el RIO, publicado en la web, a través de un tarifario mensualmente que sería de público conocimiento de los usuarios, señalando además que el último pago la demandada lo hizo a contar de julio de 2017, adeudando 65 millones aproximadamente.

**Vigésimo:** Para demostrar los hechos que fundamentan su defensa, la demandada acompañó:

Documental:

En folio 50, copias, con citación:

1. Contrato de usuario celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora Star Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 4 de marzo de 1991.

2. Contrato de usuario celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Continental Center S.A., por escritura pública otorgada con fecha 28 de febrero de 1991.

3. Contrato de usuario celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Muvic Center C.P.A., por escritura pública otorgada con fecha 5 de febrero de 1991.

4. Contrato de usuario celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y American Center S.A., por escritura pública otorgada con fecha 17 de diciembre de 1990.

5. Contrato de usuario N° 249 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. y Sociedad Importadora y Exportadora Boom International Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 29 de abril de 1992.

6. Contrato de usuario N° 3245 celebrado entre Zona Franca de Iquique S.A. e Importadora y Exportadora Brotex Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 29 de octubre de 1991.



7. Contrato de usuario N° 749 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. y Cheminova s.a., por escritura pública otorgada con fecha 21 de febrero de 1992.

8. Contrato de usuario N° 1423 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. e Importadora Coloso Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 15 de enero de 1992.

9. Contrato de usuario N° 2570 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. e Importadora y Exportadora Impex sociedad anónima, por escritura pública otorgada con fecha 15 de enero de 1992.

10. Contrato de usuario celebrado entre zona franca de Iquique s.a. y José Wachter y cia C.P.A., por escritura pública otorgada con fecha 18 de marzo de 1991.

11. Contrato de usuario N° 907 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. e importadora y exportadora kingnex limitada, por escritura pública otorgada con fecha 13 de abril de 1993.

12. Contrato de usuario N° 2063 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. y los Andes importadora y exportadora limitada, por escritura pública otorgada con fecha 18 de enero de 1992.

13. Contrato de usuario N° 2529 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. y Mauricio Importadora y Exportadora Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 18 de enero de 1992.

14. Contrato de usuario N° 3056 celebrado entre zona franca de Iquique s.a. e Importadora y Exportadora Toyoba Chile Limitada, por escritura pública otorgada con fecha 20 de mayo de 1991.

En folio 52, digitalizadas a folio 90 y 91 y custodiados bajo el N°272-2020, con citación:



15. Carta de la gerencia de administración y finanzas de ZOFRI S.A. N°1692 de fecha 10 de marzo de 2017.

16. Concesión de Junta de administración y vigilancia de la zona franca de Iquique a American Center S.A., repertorio N°2890, de fecha 1 de agosto de 1990.

17. Simulación de renovación a American Center.

18. Contrato de usuario de Zona Franca de Iquique S.A. a American Center S.A., repertorio N°5137 de fecha 17 de diciembre de 1990.

19. Carta solicitud de prórroga de American Center a ZOFRI S.A. de fecha 10 de junio de 2015.

20. Carta de Gerencia General de ZOFRI S.A. N°10379 de fecha 29 de agosto de 2018.

21. Cartas y cheques de pagos correspondientes al concepto de arriendo de sitio enviados a zofri y recepcionados con número de caso:

- -N° caso 391414, cheque fecha 5 de junio de 2018 de \$2.008.461.

- N° caso 381413, cheque fecha 15 de julio de 2018 de \$2.021.073.

- N° caso 391430, cheque fecha 16 de agosto de 2018 de \$2.021.073.

- N° caso 395961, cheque fecha 14 de septiembre de 2018 de \$2.021.073.

- N°404162, cheque fecha 15 de octubre de 2018 de \$2.036.838.

- N° caso 404162, cheque fecha 15 de noviembre de 2018 de \$2.036.838.



- N° caso 407139, cheque fecha 15 de diciembre de 2018 de \$2.036.838.
- N° caso 409673, cheque fecha 15 de enero de 2019 de \$2.036.898.
- N° caso 413852, cheque fecha 15 de febrero de 2019 de \$2.038.898.
- N° caso 417580, cheque fecha 15 de marzo de 2019 de \$2.021.073.
- N° caso 420989, cheque fecha 15 de abril de 2019 de \$2.021.073.
- N° caso 423105, cheque fecha 14 de mayo de 2019 de \$2.021.073.
- N° caso 429086, cheque fecha 14 de julio de 2019 de \$2.021.073.
- N° caso 432551, cheque fecha 14 de agosto de 2019 de \$2.021.073.
- N° caso 434807, cheque fecha 10 de septiembre de 2019 de \$2.080.980.
- N° caso 436940, cheque fecha 7 de octubre de 2019 de \$2.080.980.
- N°440451, cheque fecha 15 de noviembre de 2019 de \$2.080.980.
- N° caso 442070, cheque fecha 2 de diciembre de 2019 de \$2.080.980.
- N° caso 417580, cheque fecha 15 de diciembre de 2019 de \$2.080.980.



- N° caso 443933, cheque fecha 23 de diciembre de 2019 de \$2.078.442.

22. Facturas emitidas por ZOFRI S.A. dirigidas a American Center S.A.:

- N°302061 de fecha 3 de julio de 2017.
- N°287139 de fecha 1 de junio de 2017.
- N°284507 de fecha 2 de mayo de 2017.
- N°281881 de fecha 3 de abril de 2017.
- N°279293 de fecha 1 de marzo de 2017.
- N°276656 de fecha 1 de febrero de 2017.
- N°273991 de fecha 3 de enero de 2017.
- N°271412 de fecha 1 de diciembre de 2016.
- N°268808 de fecha 2 de noviembre de 2016.
- N°266226 de fecha 3 de octubre de 2016.
- N°263520 de fecha 1 de septiembre de 2016
- N°260878 de fecha 1 de agosto de 2016.
- N°258242 de fecha 1 de julio de 2016.
- N°255557 de fecha 1 de junio de 2016.
- N°252780 de fecha 2 de mayo de 2016.
- N°250081 de fecha 1 de abril de 2016.
- N°247396 de fecha 1 de marzo de 2016.
- N°244515 de fecha 1 de febrero de 2016.
- N°241821 de fecha 4 de enero de 2016.
- N°239155 de fecha 1 de diciembre de 2015.

23. Factura N°1252 del Servicio Nacional de Aduana de fecha 3 de mayo de 2017 de American Center S.A. a Importadora y Exportadora Brilliant Trading Company Ltda.



24. Carta de American Center S.A. dirigida a Petar Tudor Bakulic Gerente General de ZOFRI S.A. de fecha 6 de junio de 2016.

25. Carta de Gerencia Comercial de zofri de fecha 19 de mayo de 2016 dirigida a American Center S.A. en donde se anuncia bloqueo.

26. Carta de gerente de finanzas y administración de zofri s.a. de fecha 14 de febrero de 2017 de referencia devuelve factura y solicita nota de crédito.

Testimonial:

En folio 40:

1. Don Roberto Andrés Castillo Alcayaga, quien legalmente examinado, expone que American Center habría solicitado muchas veces prórroga y Zofri nunca habría contestado, lo cual le consta porque vio los envíos de los correos y nunca tuvo respuesta de Zofri, indica que él trabaja para la empresa Logística Varitek Limitada, empresa que habría solicitado prorrogar el contrato de usuario en términos similares a los que versa este juicio, tampoco habría tenido respuesta de Zofri y se le habría bloqueado de las operaciones comerciales por parte de Zofri.

2. Don Moneeb Shehzad Sandho, quien legalmente examinado, expone que American Center envió carta de prórroga anticipadamente a Zofri S.A., y hasta la fecha Zofri no ha dado respuesta, agrega que él personalmente fue a dejar las cartas de prórroga de American Center en la oficina de partes de Zofri S.A., indicando que él actualmente es usuario de Zona Franca y socio de la empresa Sunrays Limitada, la cual habría realizado los trámites de prórroga, no habiendo respuesta por parte de Zofri, agregando que Zofri bloqueo las operaciones



comerciales de la empresa Sunrays, no pudiendo vender sus productos, indicando que seguridad y personal de Zofri ingresarían a los recintos y harían hostigamiento.

3. Don Wladimir Nicolás Gjurovic Muñoz, quien legalmente examinado, expone que existe contrato con Zona Franca S.A., que data de diciembre de 1990, contrato que fue obligado a suscribir por el ente administrador para poder seguir operando en el sistema ya que sería producto de un cambio en la administración de Zona Franca la que se transformó desde que era un ente estatal, indica que todos los contratos generados por Zona Franca son impuestos por ésta a su antojo y tienen la característica de ser aceptados o simplemente fuera del sistema, por lo que serían contratos de adhesión, refiere que el contrato tendría la única condición de que fuese avisado con 6 meses de antelación al vencimiento original la prórroga establecida, la cual era de 25 años más, lo que significa que el contrato duraba hasta el 31 de julio de 2040, señala que por imposición de la sociedad Zofrisa cuatro meses después de celebrado el contrato original éste se modificó respecto a su duración pudiendo extenderse hasta el término de la gestión de Zofrisa para explotar el sistema Franco, durando a lo menos hasta septiembre de 2030, indica que en junio de 2015 se cumplió la condición de Zofrisa para extender el plazo del contrato, con una antelación que excedía los seis meses, refiriendo que la intención de Zofrisa nunca ha sido cumplir el contrato en su integridad, dado que en un comienzo no se manifestó respecto a la solicitud de otorgar la prórroga solicitada por American Center la que se entendió dado el silencio administrativo que Zofrisa y su departamento jurídico impusieron dando a entender que la prórroga había sido aceptada,





indica que paralelamente inició una campaña para imponer renovación del contrato y que significaba una nueva alza de tarifa además imponía un pago mensual extra de 85 UF por concepto de asignación, agrega que Zofri cobró y facturó hasta el mes de junio de 2017 y posteriormente suspendió la facturación.

Otros:

En folio 83, Causa a la vista, con citación, Rol C- 4567-2018, caratulados “Fisco de Chile, Consejo de Defensa del Estado con Gjurovic”, sustanciada ante el Segundo Juzgado de Letras de Iquique, mediante la plataforma informática del Poder Judicial.

**Vigésimo primero:** Que el demandante dedujo acción de restitución judicial de inmueble de Zona Franca S.A., por expiración del tiempo estipulado para la duración del contrato, resultando atinente expresar que las obligaciones que emanan del contrato pueden estar sujetas a diversas modalidades, como el plazo, disponiendo el artículo 1494 del Código Civil que “El plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación”, pero, esta definición legal sólo hace referencia a un aspecto de dicha modalidad y, es por ello, que la doctrina ha señalado que el plazo es un hecho futuro y cierto del cual depende el ejercicio o la extinción de un derecho u obligación. Expresándose en artículo 1080 del Código Civil, que el plazo puede ser suspensivo o extintivo, y depende de él, “el goce actual o la extinción de un derecho”.

**Vigésimo segundo:** Del mérito de la documental rendida en autos, en especial de la copia de escritura pública de contrato de usuario acompañado en la demanda a folio 1, valorado según los artículos 342 del Código Procedimiento Civil, 1700 y 1706 del Código



Civil, y del mérito de los documentos denominados modificación contrato de usuario de fechas 7 de febrero de 1991; carta solicitud de prórroga de American Center a ZOFRI S.A. de fecha 10 de junio de 2015 y carta N°1127 de fecha 15 de febrero de 2017 ponderado de conformidad al artículo 426 del Código Procedimiento Civil en relación al artículo 1712 del Código Civil, emanan presunciones graves, precisas y concordantes, permitiendo tener por acreditado los siguientes hechos:

I. El día 17 de diciembre del año 1990, Zona Franca de Iquique S.A., representada por su gerente general don Juan Mario Morales Barraza, celebró el contrato de usuario N°2768 con American Center S.A., representada legalmente por don Wladimir Nicolás Gjurovic Muñoz, para el desarrollo de actividades comerciales con instalaciones propias en la Zona Franca de Iquique.

Estableciéndose en la cláusula primera del contrato, que Zofri S.A. en su carácter de concesionaria del Estado de Chile de la administración y explotación de zona franca de Iquique, autorizó a American Center S.A a operar como usuario de Zona Franca de Iquique en el Sitio N°2 de la Manzana 13 del Recinto Amurallado de zofri, y 34-C, 40-A y 40-B del barrio industrial Zofri, cuyas superficies y deslindes son los siguientes: manzana trece sitio dos, recinto amurallado zofri: superficie aproximada, trescientos sesenta metros cuadrados; Manzana D, sitio treinta y cuatro raya C, Barrio Industrial zofri: superficie aproximada, tres mil ciento cincuenta y tres metros cuadrados; Manzana D, sitios cuarenta raya A y cuarenta raya B, Barrio Industrial zofri: superficie conjunta aproximada: mil cuatrocientos dos metros cuadrados; los que debían ser utilizado para



el sólo efecto de desarrollar sus operaciones comerciales por el Sistema de Zona Franca y aquellas operaciones permitidas en el inciso 1° del artículo 8 del D.F.L. N°341 de 1977, según lo pactado en la cláusula segunda. Además, se estipuló que el contrato y los servicios que prestara Zofri S.A. tendrían como precio, reajustes y recargos por simple retardo en su pago, los valores, sistemas y porcentajes que por tales conceptos se contengan en el Reglamento Interno Operacional para Zona Franca de Iquique vigente al momento de efectuar los respectivos pagos, según lo pactado en la cláusula décima

En cuanto a la duración del contrato, en la cláusula octava las partes pactaron que duraría 25 años, contados desde la fecha de la escritura pública, pudiendo prorrogarse por periodos a convenir, siempre que el usuario lo solicite por escrito, con una antelación de 6 meses a su vencimiento, y hasta la fecha en que Zofri S.A. conserve la administración y explotación del Sistema.

Por último, se pactó en la cláusula décimo novena que en todo lo no estipulado en el contrato, se aplicaría las normas contenidas en el Reglamento Interno Operacional que rija para la Zona Franca de Iquique y las legales y reglamentarias que regulan las Zonas Francas en el país.

**II.** El 7 de febrero de 1991, Zona Franca de Iquique S.A. celebró una modificación al contrato de usuario N°2768 antedicho con American Center S.A, representada por don Wladimir Gjurovic Muñoz, dejándose sin efecto la autorización convenida a American Center S.A, respecto a operar en el sitio N° 2 de la manzana 13, propiedad de la Administración, en razón de la venta que dicha empresa hizo del



galpón allí ubicado, a Muvic Center LTDA. C.P.A., mediante escritura pública de 2 de febrero de 1991, otorgada ante el Notario Público de Iquique, abogado Manuel Schepeler Raveau.

III. El 10 de junio de 2015, la demandada dirige carta al Gerente General de Zofri S.A., solicitando prórroga del contrato de usuario.

IV. El 15 de febrero de 2017, la demandante comunica a la demandada de autos el término de contrato, por haber resultado frustradas las negociaciones, para renovar el contrato de usuario N°2768.

**Vigésimo tercero:** La demandada opone como defensa la excepción de contrato no cumplido, fundamentada en los incumplimientos por la demandante, por no proceder a la prórroga del contrato de usuario, omitiendo notificar legalmente el supuesto término de contrato, así como de recibir el pago de las tarifas desde la fecha en que se procedió al bloqueo del contrato; para su resolución se debe consignar primeramente que el contrato de usuario N°2768, dispone en clausula octava en cuanto al término del mismo que *“El presente Contrato durará veinticinco años, contados desde la fecha de este instrumento pudiendo prorrogarse por periodos a convenir, siempre que el Usuario lo solicite por escrito con una antelación de seis meses a su vencimiento, y hasta la fecha en que Zofri S.A. conserve la administración y explotación de este Sistema”*. En ese mismo orden de ideas, la cláusula décimo cuarta dispone en su letra b) que *“El presente contrato terminará por las siguientes causales y de pleno derecho por las cuatro primeras: b) vencimiento del plazo estipulado”*. Ahora bien, la cláusula octava del contrato subjudice establece la posibilidad que el contrato pueda prorrogarse por periodos a convenir,



siempre que el usuario lo solicite por escrito con 6 meses de anticipación a su vencimiento.

En este orden de ideas, teniendo presente que precedentemente quedó asentado que la vigencia del contrato de usuario N°2768 se encontraba sujeto a un plazo extintivo, se desprende de la sola lectura del contrato que la prórroga es una situación excepcional, por lo que la posibilidad de prorrogar la duración del contrato necesariamente requiere un acuerdo de voluntades de los contratantes en este sentido, a lo menos en cuanto al plazo de la prórroga; y en consecuencia, no bastaba la mera solicitud escrita del usuario en ese sentido para prorrogar la duración del contrato, como lo propone el demandado.

**Vigésimo cuarto:** Necesario es señalar que la formación del consentimiento en materia civil, es un requisito insalvable y de existencia en todo contrato, se encuentra precedido de dos etapas que deben concurrir copulativamente, cuales son, la oferta y la aceptación. Así las cosas, y teniendo presente las etapas de la formación del consentimiento, se concluye que la frase “siempre que el Usuario lo solicite por escrito con una antelación de seis meses a su vencimiento” no implica que para prorrogar la duración del contrato bastaba la mera solicitud escrita del usuario en ese sentido, como alega el demandado; sino que por el contrario, está imponiendo ciertas condiciones que debe cumplir la oferta para los efectos de negociar la prórroga, a saber: i) la oferta debe emanar siempre del usuario y no de la Administración; ii) la oferta debe realizarse por escrito; y, iii) la oferta debe efectuarse en cierta oportunidad.

En este orden de ideas, se concluye que para que operara una prórroga del contrato de marras, no sólo era necesaria una solicitud



escrita del usuario dentro de la oportunidad estipulada (que, para los efectos de la formación del consentimiento, constituía la oferta), sino que era indispensable que Zofri S.A. preste su aceptación en ello, para la formación del consentimiento, lo que no se logra acreditar en autos con la prueba rendida, ya que no se acredita que Zofri S.A. manifieste su consentimiento con la finalidad de prorrogar el contrato subjudice, por lo que forzoso resulta rechazar las alegaciones del demandado en ese sentido.

**Vigésimo quinto:** Que, de lo señalado precedentemente, en especial lo relativo a la duración del contrato por 25 años, y teniendo presente que el contrato de usuario N° 2768 fue celebrado por escritura pública del 17 de diciembre de 1990, se concluye que el contrato de marras y sus modificaciones posteriores tendría una duración hasta el 17 de diciembre de 2015 y, por ende, a la llegada del plazo el contrato se extinguiría, salvo que los contratantes hubieren acordado una prórroga del mismo.

Que, en la especie, el demandado alega que el contrato de usuario de marras aún se encontraría vigente, por cuanto habría operado una prórroga del mismo y, en ese sentido, corresponde al demandado acreditar la existencia de la prórroga invocada, de acuerdo a las normas generales de la carga de la prueba previstas en el artículo 1698 del Código Civil. Al respecto, es menester tener en consideración que, según quedó asentado precedentemente, del tenor de la cláusula octava del contrato de usuario N°2768 se desprendía que la prórroga se perfeccionaría con un acuerdo de voluntades de los contratantes en ese sentido, a lo menos en cuanto al plazo de la prórroga, y no bastaba con la sola comunicación escrita del usuario en



cuanto a perseverar en el contrato, como lo sostiene el demandado, produciéndose en consecuencia la extinción del mismo, motivos por los cuales se acogerá la demanda, no siendo forzoso declarar su término.

**Vigésimo sexto:** Por su parte, el demandado plantea que después de haberse verificado el vencimiento del plazo de 25 años pactados para la duración del contrato, el demandante Zofri S.A. habría continuado emitiendo las facturas relativas al cobro de las tarifas y derechos por el uso de los sitios subjudice; al respecto, es menester tener presente que, en el contrato de marras, las partes pactaron en la cláusula décima que el contrato y servicios que preste Zofri S.A. tendría como precio, recargo y reajustes, los valores, sistemas y porcentajes que por tales conceptos se contengan en el Reglamento Interno Operacional para la Zona Franca de Iquique; necesariamente se colige que la emisión de facturas se debió al simple hecho que el demandado sigue ocupando los sitios sublite, y Zofri S.A. seguirá cobrando hasta que el usuario demandado restituya los sitios; lo que no constituye una aceptación tácita en prorrogar el contrato como lo propone el demandado, por lo que se deben rechazar las alegaciones en este sentido.

**Vigésimo séptimo:** Que, en cuanto a la indemnización reclamada, el demandante no ha señalado cuál es la naturaleza de los perjuicios perseguidos ni los montos a los cuales ascenderían éstos, incluso omite señalar la naturaleza de la indemnización reclamada y los hechos que originarían los perjuicios; además, tampoco se ha reservado dicha discusión para la etapa de cumplimiento del fallo, tal como lo permite el artículo 173 inciso 2° del Código de Procedimiento



Civil; por lo que forzoso resulta rechazar lo demandado por concepto de indemnización de perjuicios.

**Vigésimo octavo:** Que, en cuanto a las tarifas de uso que se devenguen durante la tramitación del juicio, habiendo quedado asentado precedentemente que las partes estipularon el contrato de marras y los servicios que prestara Zofri S.A. tendrían como precio, reajustes y recargos por simple retardo en su pago, los valores, sistemas y porcentajes que por tales conceptos se contengan en el Reglamento Interno Operacional para Zona Franca de Iquique vigente al momento de efectuar los respectivos pagos, se tendrá por acreditada la existencia de la obligación de la sociedad demandada de pagar la tarifa de uso por los sitios subjuice, hasta la restitución de los sitios, suma que será determinada en la etapa de cumplimiento del fallo, al día de pago efectivo, conforme los antecedentes que el actor deberá aportar en la etapa pertinente.

**Vigésimo noveno:** La demás prueba rendida en nada altera lo razonado.

Y visto además lo dispuesto en los artículos artículo 1494 y 1698 del Código Civil; 144, 160, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

I. Que **SE RECHAZA** la excepción de incompetencia absoluta del Tribunal, opuesta por el demandado en contestación de folio 18.

II. Que **SE RECHAZA** la objeción documental interpuesta en folio 64.

III. Que **SE ACOGE** la tacha formulada en contra de la testigo doña Johanna Valeska Díaz Riquelme, dispuesta en el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil.





**IV.** Que **SE ACOGE** la tachada formulada en contra de la testigo doña Priscila Isabel Escobar Burgos, dispuesta en el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil.

**V.** Que **SE ACOGE** la tachada formulada en contra de la testigo doña Silvana Loreto Vargas Bravo, dispuesta en el artículo 358 N°5 del Código de Procedimiento Civil.

**VI.** Que **SE ACOGE** la demanda de restitución de sitios en juicio sumario, por expiración del plazo estipulado interpuesta por PAOLA JORQUERA LÓPEZ en representación de la ZONA FRANCA DE IQUIQUE S.A., en contra de American Center S.A., persona jurídica del giro comercial de su denominación, representada por don Wladimir Nicolás Gjurovic Muñoz, y se ordena la restitución del sitio N° 34-C de la manzana D del barrio industrial de la Zona Franca de Iquique, libre de todo ocupante, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento, si así no lo hiciere, de proceder a su lanzamiento con el auxilio de la fuerza pública.

**VII.** Que se condena a la demandada a pagar las tarifas adeudadas hasta la restitución efectiva del inmueble, suma será determinada en la etapa de cumplimiento del fallo, al día de pago efectivo, conforme los antecedentes que el actor deberá aportar en la etapa pertinente.

**VIII.** Que **SE RECHAZA** la demanda en cuanto a la indemnización de perjuicios.

**IX.-** Se condena en costas a la demandada, por haber sido totalmente vencida,

Regístrese y notifíquese por cédula.



Dictada por don **Horacio Andrade Aguilante**, Juez Subrogante del Tercer Juzgado de Letras de Iquique. Autoriza doña Ana María Rivera Aracena, Secretaria Subrogante.

En Iquique, a treinta y uno de agosto de 2020, se notificó por el estado diario la resolución precedente.



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

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>