

**NOMENCLATURA** : 1. [40]Sentencia  
**JUZGADO** : 13° Juzgado Civil de Santiago  
**CAUSA ROL** : C-8160-2022  
**CARATULADO** : INVERSIONES BLACK CARS USADOS  
**SPA/EXPOAUTOS SpA**

**Santiago, veinte de Diciembre de dos mil veintidós**  
**VISTOS**

Con fecha 16 de agosto de 2022, comparece don **Marco Antonio Pinto Zamora**, empresario, en representación de **Black Cars Usados SpA.**, sociedad del giro de su denominación, ambos domiciliados en Avenida Ossa N°260, comuna de Ñuñoa, quien deduce demanda de restitución de inmueble subarrendado por término de contrato de subarrendamiento, en contra de **Expoautos SpA.**, sociedad del giro de su denominación, representada legalmente por don **Radovan Francisco Kegevic Vucovic**, empresario, ambos domiciliados en Camino del Oficio N°696, comuna de Lo Barnechea, por las razones de hecho y de derecho que señala en su demanda.

Notificado el demandado en forma legal, se llevó a efecto el comparendo de estilo el 9 de noviembre de 2022 – folio 19-, en el cual se tuvo por contestada la demanda por el demandado conforme minuta escrita de folio 15, se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo, se recibió la causa a prueba, oportunidad en que la demandante y demandada acompañaron prueba documental, y encontrándose la causa en estado, se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, con fecha 16 de agosto de 2022, comparece don Marco Antonio Pinto Zamora, en representación de Black Cars Usados SpA., quien deduce demanda de restitución de inmueble subarrendado por término de contrato de subarrendamiento, en contra de Expoautos SpA., representada legalmente por don Radovan Francisco Kegevic Vucovic, todos ya individualizados, fundándose para ello en los antecedentes de hecho y derecho que a continuación se exponen.

Sustenta su demanda en el hecho de haber suscrito Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA., con fecha 16 de noviembre de 2016, un contrato de subarrendamiento mediante escritura pública, ante la Vigésimo Séptima Notaría de Santiago, repertorio N°34.788-2016.

Puntualiza que en virtud del instrumento antes señalado Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada dio en subarriendo a Black Cars Usados SpA. el inmueble ubicado con frente a camino El Rodeo N°13.012, que corresponde al Sitio 3-A del plano de subdivisión del lote tres de la manzana A del plano respectivo, comuna de Lo Barnechea.



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

Código: LXXWXCDPTLW

Indica que con fecha 2 de septiembre de 2021, Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA. suscribieron un instrumento de modificación y prórroga del Contrato de Subarrendamiento individualizado precedentemente, en el que se destaca la modificación que se realizó en la cláusula Novena en los siguientes términos:

*“Le estará prohibido a la Subarrendataria subarrendar el inmueble subarrendado y/o ceder o traspasar, en todo o en parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que la Subarrendataria emanan del presente contrato. Con la sola excepción de poder subarrendar el inmueble subarrendado, traspasarlo, ceder el presente contrato a una sociedad en las cual a lo menos tenga el cincuenta por ciento (50%) de los derechos o de las acciones de la misma, en todo caso este traspaso o subarrendamiento y/o cesión del contrato de subarrendamiento del inmueble subarrendado, la nueva subarrendataria deberá respetar y cumplir todas las obligaciones solidariamente con la sociedad subarrendataria, sociedad que además deberá respetar en estricto rigor lo acordado en el contrato de subarrendamiento y la presente modificación del contrato”.*

Señala que en virtud de la citada excepción, que forma parte integrante del contrato de subarrendamiento, con fecha 1 de noviembre de 2021, su representada suscribió un contrato a través del cual dio en subarriendo el inmueble ubicado con frente a camino El Rodeo N°13.012, a la Sociedad Expoautos SpA., con plazo de vigencia hasta el 28 de febrero de 2027, fecha en la cual vence igualmente el contrato de subarriendo existente entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y su representada.

Precisa que Black Cars Usados SpA. hizo uso de su facultad excepcional de subarrendar el inmueble, toda vez que a la fecha de celebrarse este contrato con Expoautos SpA, tenía sobre esta última un porcentaje de acciones que cumplía con la exigencia contemplada para tales efectos.

Expone que durante la vigencia del contrato, específicamente con fecha 9 de mayo de 2022, el vínculo existente entre las sociedades Black Cars Usados SpA. y Expoautos SpA. finalizó en términos totales y absolutos, dejando la primera de tener acciones sobre la segunda, como consecuencia de lo cual el derecho de su representada para ejercer la facultad de subarrendar el inmueble en cuestión a la sociedad demandada, se extinguió, atendido lo pactado en el contrato de subarriendo a la fecha vigente entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA, en donde esta última tiene la calidad de subarrendataria.

Manifiesta que con fecha 4 de julio de 2022, se envió carta certificada dirigida a la demandada, a través de la cual se le notificó un aviso de término de



contrato, exponiendo la situación antes descrita, no obstante, la demandada se ha negado a hacer abandono del inmueble de autos.

Previas citas legales, solicita al Tribunal tener por interpuesta demanda de restitución de inmueble subarrendado por término de contrato de subarrendamiento, en contra de Expoautos SpA, representada legalmente por don Radovan Francisco Kegevic Vucovic, ambos ya individualizados, darle tramitación, y en definitiva acogerla, declarando:

- 1) Que, el contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes expiró por la extinción del derecho del subarrendador Black Cars Usados SpA.
- 2) Que, Expoautos SpA. debe restituir el inmueble dado en subarrendamiento dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento, con el auxilio de la fuerza pública.
- 3) Que, la demandada sea condenada al pago de las costas de la presente causa;

**SEGUNDO:** Que, el comparendo de estilo que consta en folio 19, se celebró con la comparecencia del demandado, quien contestó la demanda solicitando el rechazo de la demanda con costas, fundado en lo siguiente:

Indica que Expoautos SpA., durante el segundo semestre del año 2020, inició una relación comercial con el representante legal de la sociedad demandante don Marco Antonio Pinto Zamora, quien arrendaba un inmueble destinado a la compraventa de vehículos usados en Avenida El Rodeo N°13.012, comuna de Lo Barnechea.

Manifiesta que en un comienzo, el proyecto entre las partes inició el día 21 de agosto de 2020, mediante un acuerdo de negocios entre su representada y otra sociedad de la demandante “Comercial El Rodeo Automotriz SpA.”, que pertenecía y administraba don Marco Antonio Pinto Zamora, relación comercial que funcionó como una sociedad de hecho, muy parecida a una “comunidad de techo”, por cuanto cada sociedad contaba con sus inversionistas y compartían tanto los gastos del local como las utilidades de las ventas por consignación en las que trabajaban. Añade que el siguiente paso para formalizar la relación comercial fue la creación de la sociedad demandada “Expoautos SpA.”, en donde los socios serían Santa Carolina SpA. y la sociedad demandante Inversiones Black Cars Usados SpA., en partes iguales.

Puntualiza que con fecha 1 de noviembre de 2021, se celebró un contrato entre la sociedad demandante y su representada, en donde la última declara “... *que se obliga a respetar y cumplir todas las obligaciones solidariamente con la sociedad subarrendadora, la sociedad Black Cars Usados SpA. Declara además*



*que deberá respetar en estricto rigor lo acordado en el contrato de subarrendamiento y sus modificaciones.”* Todo lo anterior respecto al inmueble ubicado frente al Camino El Rodeo N°13.012, que corresponde al Sitio A-3 del plano de subdivisión del lote tres de la manzana A del plano respectivo, comuna de Lo Barnechea.

Refiere que Expoautos SpA. compró el establecimiento comercial que se ubicaba en el inmueble de autos, que se dedicaba a la compraventa de automóviles nuevos y usados, contrato que se realizó el 21 de diciembre de 2021 entre su representada y la ex dueña la sociedad El Rodeo Automotriz SpA. (que también era de propiedad del demandante el Sr. Pinto), por la suma de \$80.000.000.-

Expresa que durante toda la relación comercial entre las partes del presente juicio, su representada jamás pagó rentas por concepto de arrendamiento, siendo su única obligación proporcionar fondos a la demandante Black Cars Usados SpA. para la compra y venta de vehículos, por lo que niega la existencia de un contrato de subarrendamiento entre las partes.

Acusa la existencia de mala fe del representante legal de la demandante en la administración de los negocios, lo que derivó en una querrela en su contra por delito de administración desleal y lavado de activos, señalando que en marzo de 2022 su representada comenzó a percatarse de ciertas irregularidades en la administración del negocio de venta de autos, las cuales no cuadraban con los movimientos que se hacían en las cuentas corrientes utilizadas por la sociedad demandada. Agrega que al ser descubierto, el día 9 de mayo de 2022, el demandante Sr. Pinto procedió a transferir las 500 acciones que mantenía, a través de “Inversiones Black Cars Usados SpA.”, en “Expoautos SpA.”, a su representada, que hoy día es la única accionista, tal como consta del contrato de compraventa de acciones de 9 de mayo de 2022.

Precisa que mediante una declaración ante Notario Público de la 26° Notaría de Santiago don Andrés Rieutord Alvarado, de fecha 11 de mayo de 2022, el Sr. Pinto reconoce:

A - Tener deudas de arrastre y que se adueñó de dineros y vehículos de propiedad de su representada por la suma de \$363.446.200.-

B - Que son 13 los vehículos comprometidos en su actuar doloso.

A - Que entregó bienes para compensar el daño causado por la suma de \$99.000.000.-

B Expone que junto con lo anterior, también se suscribió por el demandante un reconocimiento de deuda el 11 de mayo de 2022 ante la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado, reconociendo la sociedad Black Cars Usados SpA. adeudar a



su representada la suma de \$264.446.200.-, la cual se origina “...en relación a la compraventa de automóviles vinculadas a la sociedad Expoautos SpA., los detalles de la deuda, las causas de la misma y respaldo se exponen en un documento aparte.”

C Relata que atendida la gravedad de los hechos descritos, es que con fecha 21 de julio de 2022 se interpuso una querrela criminal por administración desleal y lavado de activos en contra del Sr. Pinto, Rol N°4737-2022 seguida ante el 4º Juzgado de Garantía de Santiago, la cual fue declarada admisible, se despachó orden de investigar y actualmente se realizan diligencias dispuestas por el Ministerio Público.

D Señala que luego de enfrentar al demandante Sr. Pinto, su representada inició un contrato de arrendamiento en mayo de 2022 respecto del inmueble de autos, pagando una renta de UF150. Añade que el contrato antes señalado se escrituró el 20 de septiembre de 2022, ante Notario de la trigésima Octava Notaria de Santiago doña María Soledad Lascar Moreno, mediante el cual se dio en arriendo la propiedad frente al Camino El Rodeo N°13.012, correspondiente al Sitio A-3 del plano de subdivisión del lote tres de la manzana A del plano respectivo, comuna de Lo Barnechea, cuya vigencia se estipuló hasta el 28 de febrero de 2027, por una renta mensual de UF 150 hasta junio de 2023;

**TERCERO:** Que, de lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal, o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

Por otro lado, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al demandante acreditar la extinción del derecho de subarrendar el inmueble de autos y que esta es oponible al demandado, correspondiéndole al demandado, en su caso, acreditar que la demandante se comprometió a respetar la vigencia del contrato de subarrendamiento;

**CUARTO:** Que, la parte demandante, en orden a acreditar sus dichos, rindió prueba instrumental acompañando el siguiente documento, no objetado de contrario:

- 1) Contrato de Subarrendamiento suscrito entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA, otorgado mediante escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2016, ante la Vigésimo Séptima



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

Código: LXXWXCDPTLW

Notaría de Santiago del Notario Público Sr. Eduardo Avello Concha, bajo el Repertorio N°34.788-2016.

- 2) Escritura de Modificación de Contrato de Subarrendamiento suscrito entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA, con fecha 2 de septiembre de 2021.
- 3) Contrato de Subarrendamiento suscrito entre Black Cars Usados SpA y ExpoAutos SpA, con fecha 1 de noviembre de 2021.
- 4) Carta Certificada enviada con fecha 4 de julio de 2022, dirigida por el representante legal de Black Cars Usados SpA Sr. Marco Antonio Pinto Zamora al representante legal de ExpoAutos SpA Sr. Radovan Kegevic, a través del cual se da aviso de terminación del contrato de subarriendo suscrito entre dichas sociedades.
- 5) Comprobante de envío emitido por Correos de Chile de Carta Certificada enviada con fecha 4 de julio de 2022, dirigida por el representante legal de Black Cars Usados SpA Sr. Marco Antonio Pinto Zamora al representante legal de ExpoAutos SpA Sr. Radovan Kegevic;

**QUINTO:** Que, por su parte, la demandada rindió la siguiente prueba documental:

- 1) Contrato de Subarrendamiento suscrito entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA, otorgado mediante escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2016.
- 2) Escritura de Modificación de Contrato de Subarrendamiento suscrito entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Black Cars Usados SpA, con fecha 2 de septiembre de 2021.
- 3) Contrato suscrito entre Black Cars Usados SpA y Expoautos SpA., de fecha 1 de noviembre de 2021.
- 4) Carta de fecha 4 de julio de 2022, dirigida por el representante legal de Black Cars Usados SpA Sr. Marco Antonio Pinto Zamora al representante legal de Expoautos SpA Sr. Radovan Kegevic.
- 5) Certificado de transferencia realizada de fecha 04 de noviembre de 2022, emitido por Banco Santander, transferencias realizadas por Expoautos SpA. a la sociedad Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada.
- 6) Contrato de arrendamiento de fecha 20 de septiembre de 2022 entre las sociedades Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada y Expoautos SpA.
- 7) Contrato de compraventa de Establecimiento comercial de fecha 21 de diciembre de 2021, entre la sociedad Comercial El Rodeo Automotriz SpA. a Expoautos SpA.



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

Código: LXXWXCDPTLW

- 8) Declaración jurada de fecha 11 de mayo de 2022 realizada por Marco Pinto Zamora ante el Notario don Andrés Rieutord Alvarado.
- 9) Escritura Pública de reconocimiento de deuda de fecha 11 de mayo de 2022 realizado por Marco Pinto Zamora por sí y por las sociedades Inversiones Black Cars usados SpA. y Comercial El Rodeo Automotriz SpA.
- 10) Querella interpuesta por Radovan Kegevic Vucovic, representante legal de Expoautos SpA. en contra de Marco Pinto Zamora, representante legal de Black Cars usados SpA. por los delitos de administración desleal y lavado de activos, RIT 4737-2022 ante el Cuarto Juzgado de Garantía de Santiago, y resolución de fecha 25 de julio de 2022 que la declara admisible.
- 11) Detalle de movimientos de dinero recibidos por las sociedades Black Cars Usados SpA. y Automotriz El Rodeo SpA. ambas representadas por Marco Pinto Zamora, para la explotación del negocio de venta y compra de vehículos;

**SEXTO:** Que, son hechos de la causa por así encontrarse establecidos en el proceso, con el mérito de la prueba documental rendida por la actora, no objetada de contrario y apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, los siguientes:

1. Que, efectivamente entre Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada –tercero ajeno al juicio- y Black Cars Usados SpA. –demandante en estos autos- se celebró un contrato de subarrendamiento por escritura pública de fecha 16 de noviembre de 2016, respecto al inmueble ubicado en calle El Rodeo N°13.012, que corresponde al sitio 3-A del plano de subdivisión del lote tres de la manzana A del plano respectivo, correspondiente a la comuna de Lo Barnechea, cuya vigencia sería de cinco años a contar del día primero de marzo del año 2017, y por una renta mensual por los primeros tres años de UF100, y a partir del primer mes del cuarto año de UF120.
2. Luego, con fecha 2 de septiembre de 2021, Inversiones e Inmobiliaria BBJ Limitada –tercero ajeno al juicio- y Black Cars Usados SpA. –demandante en estos autos- celebraron mediante escritura pública una prorrogación y modificación del contrato de subarrendamiento antes señalado, modificando su vigencia, rentas y subarrendamiento. En cuanto a su vigencia se prorrogó el contrato hasta el 28 de febrero de 2027. En cuanto a las rentas se pactó que a partir de marzo de 2022 aquella ascendería a UF150 por los tres primeros años, para luego fijarse en UF165 por los dos años siguientes.



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

Código: LXXWXCDPTLW

Asimismo, en la cláusula quinta se pactó la prohibición a la subarrendataria de subarrendar el inmueble de autos y/o ceder o traspasar, en todo o en parte, y a cualquier título, cualquiera de los derechos y obligaciones que emanan del contrato, con la excepción de poder subarrendar el inmueble señalado a una sociedad en la cual a lo menos tenga el 50% de los derechos o de las acciones de la misma, en todo caso la nueva subarrendataria debía respetar y cumplir todas las obligaciones solidariamente con la sociedad subarrendataria, sociedad que además deberá respetar en estricto rigor lo acordado en el contrato de subarrendamiento y la presente modificación de contrato.

3. Que la demandante, haciendo uso de las facultades que le confería la cláusula quinta de la escritura pública de prorroga y modificación del contrato de subarrendamiento, con fecha 1 de noviembre de 2021, celebró con la demandada –Expoautos SpA.- un contrato de subarrendamiento. Así las cosas, en la cláusula quinta del contrato de referencia, Expoautos SpA. declaró su obligación de respetar y cumplir todas las obligaciones solidariamente con la sociedad subarrendataria, respetando lo acordado en el contrato de subarrendamiento y sus modificaciones;

**SÉPTIMO:** Que, como se dijo, era carga de la demandante acreditar la expiración del derecho a subarrendar en razón a que el vínculo entre las sociedades Black Cars Usados SpA. y Expoautos SpA., habría finalizado en términos totales y absolutos el 9 de mayo de 2022, por lo que ya no se cumplirían las condiciones requeridas para el subarrendamiento estipuladas en la cláusula quinta de la escritura pública de prorroga y modificación del contrato de subarrendamiento celebrada el 2 de septiembre de 2021.

En ese orden de ideas, la prueba de la demandante es insuficiente para tener por ocurrido el hecho antes descrito, toda vez que de la prueba documental acompañada solo se pueden tener por acreditados los hechos relatados en el motivo sexto, siendo insuficiente para extenderla al hecho principal.

En consecuencia, la demanda será rechazada por carecer de los requisitos legales para acceder a lo solicitado;

**OCTAVO:** Que, la restante prueba rendida en nada altera lo previamente concluido;

**NOVENO:** Que, se condenará en costas a la parte demandante, por haber sido totalmente vencida.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1552 y 1698, 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 346, 680 del Código de





Procedimiento Civil y artículos 1, 4, 6, 7, y 8 de la Ley N° 18.101, modificada por la N° 19.866, **se decide:**

I.- Que, **se rechaza** en todas sus partes la demanda de lo principal de folio 1.

II.- Que, **se condena en costas** a la demandante.

Regístrese, notifíquese, y archívense en su oportunidad.

**Rol N° C-8160-2022.**

Pronunciada por **Daniel Valenzuela Castillo**, Juez Suplente del Décimo Tercer Juzgado Civil de Santiago.

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



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

Código: LXXWXCDPTLW