

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 31 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 26° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-10117-2021
CARATULADO : INMOBILIARIA ARIZTIA NUEVA YORK
S.A./COMERCIAL Y GASTRONOMICA RUPANCO S.A.

Santiago, dieciocho de Octubre de dos mil veintidós

VISTOS:

Comparece don José Miguel Serra Aguayo, abogado, actuando como mandatario judicial de **INMOBILIARIA ARIZTÍA NUEVA YORK S.A.**, sociedad del giro de su denominación, representada por don Jaime Hites Weber, empresario, y don Alberto Ureta Vial, ingeniero, todos domiciliados para estos efectos en Avenida del Valle Sur N° 577, oficina 304, Ciudad Empresarial, comuna de Huechuraba, deduce demanda en juicio sumario de terminación de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de **COMERCIAL Y GASTRONÓMICA RUPANCO S.A.**, sociedad limitada del giro de su denominación, representada por don Pedro Alejandro Massoud Rajcevich y por doña Dulce María Ramírez Rodríguez, ignora profesión de ambos, todos domiciliados en calle Compañía N° 1214, local 301, comuna de Santiago.

Funda su acción en que Inmobiliaria Banmer S.A., por instrumento privado de fecha 5 de abril de 2012, autorizado en la Notaría de Santiago de doña Valeria Ronchera Flores, dio en arrendamiento, en su calidad de dueña del inmueble, a Comercial y Gastronómica Rupanco S.A., el local N° 301, del tercer nivel del centro comercial "Espacio M" ubicado en calle Compañía N° 1214, comuna de Santiago, Región Metropolitana. Dicho local tiene una superficie aproximada de 64,85 (sesenta y cuatro coma ochenta y cinco) metros cuadrados. Además, en el mismo contrato, se arrendó una superficie de la misma cabida en la zona de mesas, ubicada también en el tercer nivel del mismo centro comercial.

Señala que se estipuló como duración del contrato un plazo de cuatro años contados desde la fecha de entrega efectiva del local, renovables



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

automáticamente, por períodos iguales y sucesivos de cuatro años cada uno.

Posteriormente, por escritura pública de fecha 31 de marzo de 2021, otorgada en la Notaría de Santiago de don Álvaro González Salinas, su representada, Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A., en posición de subarrendadora y la demandada, Comercial y Gastronómica Rupanco S.A., modificaron dicho contrato de arrendamiento, pasando a ser subarrendamiento, precisando las características del inmueble subarrendado, individualizándolo como el local N° 301, ubicado en el nivel tres del mismo centro comercial “Espacio M”, de aproximadamente de 64,85 (sesenta y cuatro coma ochenta y cinco) metros cuadrados, incluyéndose en el subarrendamiento el uso y goce, en la proporción correspondiente, de las mesas, sillas y demás bienes muebles ubicados en el Food Court, de la sala de lockers, y de los baños de uso exclusivo del personal, todos ubicados en el tercer nivel.

Además, pactaron modificar la cláusula relativa a la renta de arrendamiento, y a la vigencia del contrato, extendiendo el plazo del mismo, por cuatro años contados a partir del día 1 de febrero de 2021, manteniendo lo relativo a la renovación, señalado en el punto precedente. Finalmente, prorrogaron la competencia para ante los tribunales ordinarios de justicia de Santiago.

Indica que por escritura pública de fecha 11 de mayo de 2012, otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña María Virginia Wielandt Covarrubias, “Inmobiliaria Banmer S.A.”, vendió, cedió y transfirió a “Metlife Chile Seguros de Vida S.A.”, entre otros, el inmueble donde se emplaza el local comercial arrendado.

Con misma fecha, y por escritura pública otorgada en la misma Notaría Pública de Santiago, de doña María Virginia Wielandt Covarrubias, “Metlife Chile Seguros de Vida S.A.” celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra con la sociedad “Rentas Latinoamericanas S.A.” (actualmente “Rentas Latam S.A.”), en virtud del cual la primera dio en arrendamiento con opción de compra a la segunda, entre otros, el inmueble donde se emplaza el local comercial arrendado, el que fue aceptado por esta.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

Por otro lado, también con misma fecha y ante la misma Notario Público, en escritura pública separada, “Inmobiliaria Banmer S.A.” cedió los contratos de arrendamiento en los que detentaba la calidad de arrendadora, entre ellos, aquel celebrado con la demandada, señalado precedentemente, a “Rentas Latinoamericanas S.A.” (actualmente “Rentas Latam S.A.”). De esta manera, “Rentas Latinoamericanas S.A.” tomó el lugar de la arrendadora, respecto del contrato celebrado con “Comercial y Gastronómica Rupanco S.A.”. De este modo, respecto del local comercial objeto de autos, Rentas Latinoamericanas S.A. pasó a ser la subarrendadora, y Comercial y Gastronómica Rupanco S.A., la subarrendataria.

Posteriormente, por escritura pública de fecha 29 de diciembre de 2014, otorgada ante el Notario Público de Santiago, Hernán Cuadra Gazmuri, “Rentas Latam S.A.” cedió y transfirió a mi representada, “Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A.” los derechos y obligaciones que emanan del contrato de arrendamiento con opción de compra que la primera celebró con “Metlife Chile Seguros de Vida S.A.”, señalado anteriormente.

Además, con misma fecha, y por escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago, Hernán Cuadra Gazmuri, “Rentas Latam S.A.” cedió a su representada, “Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A.”, los contratos de subarrendamiento en los que detentaba la calidad de subarrendadora, entre ellos, aquel celebrado con la demandada.

En síntesis, expone que su representada, “Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A.” detenta la calidad de subarrendadora, respecto del contrato de arrendamiento, ahora subarrendamiento, celebrado con “Comercial y Gastronómica Rupanco S.A.”, la que pasó a ser la subarrendataria.

Afirma que en el contrato de arrendamiento, se estipuló como renta de subarrendamiento el mayor valor que resultara de entre las siguientes cantidades:

a) Una renta mínima mensual que se calcularía del siguiente modo:

a. Desde el día 1 de febrero de 2021 hasta el día 31 de julio de 2021, la subarrendataria estaría obligada a pagar un valor porcentual mensual, como se explica en el literal b) siguiente.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

b. Desde el día 1 de agosto de 2021 hasta el día 31 de enero de 2022, la subarrendataria estaría obligada a pagar el equivalente en pesos a UF 1,2 (una coma dos unidades de fomento) por metro cuadrado, más IVA, esto es, la suma de UF 77,82 (setenta y siete coma ochenta y dos unidades de fomento) más IVA, conforme al valor de la Unidad de Fomento vigente al día del pago efectivo.

c. Desde el día 1 de febrero de 2022 hasta el día 31 de enero de 2023, la subarrendataria estaría obligada a pagar el equivalente en pesos a UF 1,4 (una coma cuatro unidades de fomento) por metro cuadrado, más IVA, esto es, la suma de UF 90,79 (noventa coma setenta y nueve unidades de fomento) más IVA, conforme al valor de la Unidad de Fomento vigente al día del pago efectivo.

d. Desde el día 1 de febrero de 2023 hasta el día 31 de enero de 2024, la subarrendataria estaría obligada a pagar el equivalente en pesos a UF 1,6 (una coma seis unidades de fomento) por metro cuadrado, más IVA, esto es, la suma de UF 103,76 (ciento tres coma setenta y seis unidades de fomento) más IVA, conforme al valor de la Unidad de Fomento vigente al día del pago efectivo.

e. Desde el día 1 de febrero de 2024 hasta el término de la vigencia del contrato, la subarrendataria estaría obligada a pagar el equivalente en pesos a UF 1,8 (una coma ocho unidades de fomento) por metro cuadrado, más IVA, esto es, la suma de UF 116,73 (ciento dieciséis coma setenta y tres unidades de fomento) más IVA, conforme al valor de la Unidad de fomento vigente al día del pago efectivo.

b) Un valor porcentual mensual equivalente al 8,1% (ocho coma uno por ciento) sobre la facturación neta mensual del local comercial, más IVA, entendiendo como "facturación neta mensual", el valor de la totalidad de las ventas efectuadas, en el local comercial objeto del contrato, que hayan significado o no despachar mercadería fuera del lugar, que sirven de base para el cálculo del Impuesto al Valor Agregado que deba pagar la arrendataria. Todo, con obligación de la arrendataria de entregar a la arrendadora información sobre las ventas del periodo mensual correspondiente, a más tardar el día 15 de cada mes.

Señala que el incumplimiento o retardo de la entrega de la información relacionadas con las ventas del periodo mensual



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

correspondiente, en el plazo señalado, faculta a la subarrendadora a aplicar una multa moratoria que se calcularía en un treintavo de la facturación mensual neta más alta que se haya registrado durante la vigencia del contrato, por cada día de retardo en la entrega de la información o, en un quinceavo de la renta mínima mensual vigente, por cada día de retraso en la entrega de la información, en ambos casos, adicionada en un 10% sobre el valor total de la multa, la que se podría reiterar en caso de incumplimiento en la entrega, pasados cinco días desde la notificación de la multa.

Además, la renta correspondiente al mes de diciembre de cada año de vigencia del contrato se incrementaría en el equivalente al 25% de la renta mínima mensual antes indicada, más IVA.

Dicha renta se pagaría de la siguiente forma:

a. La renta mínima mensual: se pagaría por períodos anticipados dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes, en el domicilio de la arrendadora o por depósito o transferencia electrónica.

b. En el caso que el valor porcentual mensual, calculado sobre la facturación mensual de cada mes, superior a la renta mínima Mensual, la arrendataria debía pagar a la arrendadora la diferencia entre ambas antes de los 15 primeros días hábiles del mes siguiente.

Añade que se convino en el mismo instrumento que, si la subarrendataria retardaba el pago de una cualquiera de las rentas de arrendamiento, o de otras sumas que se debieran con motivo del contrato de marras, se devengaría a favor de la subarrendadora una multa moratoria equivalente a la suma que resulte de aplicar el interés máximo convencional para operaciones de crédito reajustables al monto de la renta que se adeudara, por todo el periodo que medie entre la fecha en que debió efectuarse el pago y la fecha del pago efectivo.

Por otro lado, se estipuló en el contrato de subarrendamiento que la subarrendataria debía concurrir mensualmente al pago del concepto de Fondo de promoción, en una suma equivalente al 10% del arriendo efectivamente cancelado, más IVA.

Además, se pactó que sería de cuenta y cargo exclusivo de la subarrendataria el pago de los servicios y/o consumos de agua, electricidad, gas, teléfonos, y otros servicios públicos utilizados por ella en el local objeto del contrato de marras.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

Finalmente, se estipuló en el contrato de subarrendamiento que la subarrendataria debía concurrir mensualmente al pago de los servicios de administración, mantención y cuidado de las áreas comunes (en adelante, “gastos comunes”) del centro comercial donde se emplaza el inmueble arrendado, en forma proporcional a la superficie del local comercial otorgado en subarrendamiento, a pagar en la misma forma que la renta de subarrendamiento, con un tope equivalente a UF 0,35 (cero coma treinta y cinco unidades de fomento) por metro cuadrado de superficie arrendable.

Manifiesta que la arrendataria ha incumplido el contrato de arrendamiento, puesto no ha pagado a su representada los siguientes conceptos:

a) Las rentas de arrendamiento devengadas desde el mes de agosto de 2021, hasta, a lo menos, el mes de noviembre de 2021.

b) La diferencia por mayor valor entre el valor porcentual mensual y la renta mínima mensual de los meses de febrero, marzo, mayo, junio y julio de 2021.

c) El fondo de promoción correspondiente a los meses de marzo a septiembre de 2021.

d) Los gastos comunes correspondientes a los meses de marzo a agosto de 2021.

e) Las cuentas de servicios básicos correspondientes a los meses de marzo a septiembre de 2021.

Todos aquellos conceptos, sumado a las rentas, gastos comunes y servicios básicos que se devenguen hasta la restitución efectiva del local arrendado.

Así las cosas, la demandada adeuda a su representada las siguientes sumas:

a) Por concepto de rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas, la cantidad de UF 311,28 (trescientas once coma veintiocho Unidades de Fomento) más IVA, que equivalen, al 5 de diciembre de 2021, a la suma de \$9.596.482.- (nueve millones quinientos noventa y seis mil cuatrocientos ochenta y dos pesos), más IVA, además de aquellas que se devenguen en el transcurso del juicio, reajustes intereses que correspondan.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

b) Por concepto de diferencia por mayor valor entre el valor porcentual mensual y la renta mínima mensual, la cantidad de \$750.534.- (setecientos cincuenta mil quinientos treinta y cuatro pesos), además de aquellos reajustes e intereses que correspondan.

c) Por concepto de saldos de fondo de promoción, la cantidad de \$394.035.- (trescientos noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos), más IVA, además de aquellos que se devenguen en el transcurso del juicio, reajustes e intereses que correspondan.

d) Por concepto de gastos comunes, la cantidad de \$6.042.310.- (seis millones cuarenta y dos mil trescientos diez pesos), más IVA, además de aquellos que se devenguen en el transcurso del juicio, reajustes e intereses que correspondan.

e) Por concepto de servicios básicos adeudados, la suma de \$7.251.808.- (siete millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos ocho pesos), más IVA, además de aquellos que se devenguen en el transcurso del juicio, reajustes e intereses que correspondan.

Finalmente, y de conformidad con la cláusula cuarta de la modificación del contrato de subarrendamiento, de fecha 31 de marzo de 2021, las partes fijaron, para todos los efectos derivados de dicho contrato, su domicilio en la comuna y ciudad de Santiago, sometiéndose a la jurisdicción de sus Tribunales de Justicia.

En la conclusión y previas citas legales, solicita ordenar la práctica de las reconvenções legales, y en definitiva, acoger la demanda, declarando terminado el contrato de arrendamiento; que se le ordene a la demandada restituir la propiedad, libre de todo ocupante, dentro de tercero día, o en la oportunidad que el tribunal señale, bajo apercibimiento de ser lanzada la demandada con todas las personas que hubiere introducido, con el auxilio de la fuerza pública; y que sea condenada a pagar las siguientes sumas adeudadas:

a) UF 311,28 (trescientas once coma veintiocho Unidades de Fomento), que equivalen, al 5 de diciembre de 2021, a la suma de \$9.596.482.- (nueve millones quinientos noventa y seis mil cuatrocientos ochenta y dos pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas,



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

además de aquellas rentas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

- b) \$750.534.- (setecientos cincuenta mil quinientos treinta y cuatro), más IVA, por concepto de diferencia por mayor valor entre el valor porcentual mensual y la renta mínima mensual, más reajustes e intereses que correspondan, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.
- c) \$394.035.- (trescientos noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de saldos de Fondo de Promoción, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.
- d) \$6.042.310.- (seis millones cuarenta y dos mil trescientos diez pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de gastos comunes, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.
- e) \$7.251.808.- (siete millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos ocho pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de servicios básicos adeudados, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble.

Condenar en costas a la parte demandada.

Con fecha 9 de marzo de 2022, se verificó la notificación de la demanda y se practicó la primera reconvenición de pago.

Se llevó a efecto la **audiencia de contestación, conciliación y prueba**, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

El demandado contestó la demanda, allanándose solo a las pretensiones de terminación del contrato de sub-arrendamiento y entrega del bien sub-arrendado y, solicitando el rechazo de lo restante.

Señaló que por el “estallido social” y luego la pandemia de Covid-19, ha estado cerrado el local durante varios meses de 2020 y 2021, sin la posibilidad de que pueda atender público, salvo actividades esenciales. Asimismo, y en la actualidad el aforo dificulta su trabajo. Agrega que existe un reconocimiento por parte del Estado de la existencia del caso fortuito o fuerza mayor, en las diversas leyes y ayudas que ha dado a raíz de ello.

Expone que el centro Comercial denominado Galería Imperio fue cerrado sin atención de público entre mayo y agosto de 2020 y durante



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

varios meses del año 2021, a lo cual debe sumarse el comunicado que el mismo Centro Comercial envió a los locatarios en orden a poder vender comida mediante el sistema de delivery, pero con una limitante abrumadora en cuanto al número de pedidos de esa manera por parte de los consumidores.

Por lo anterior, señala que es aplicable lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil y 1551 del mismo cuerpo legal en relación con el artículo 45 de dicha ley. En relación al cobro de rentas, opone las excepciones de caso fortuito y de contrato no cumplido.

A continuación, dedujo **demanda reconvencional** de indemnización de perjuicios en contra de la demandante Inmobiliaria Ariztiá Nueva York S.A., sociedad del giro de su denominación, representada por don Jaime Hites Weber, empresario, y don Alberto Ureta Vial, ingeniero, todos domiciliados para estos efectos en Avenida del Valle Sur N° 577, oficina 304, Ciudad Empresarial, comuna de Huechuraba.

Funda su acción de indemnización por daño emergente, a propósito de la inversión que ha realizado en la instalación del local comercial y puesta en marcha en el espacio materia del contrato de sub arriendo, cuyos perjuicios asciende a la suma de \$26.577.839.-, según dan cuenta el balance de la sociedad del año 2012 presentado ante el Servicio de Impuestos Internos, en donde en su línea 18116 consta dicha inversión por construcción. Luego cita lo dispuesto en los artículos 7 número 5 y 8 números 5 y 6 de la Ley 18.101; y 1489, 1545 y 1556 del Código Civil, en relación con los artículos 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1935, 1936, 1937 y demás normas aplicables en la especie, del mismo cuerpo legal.

En la conclusión y previas citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda reconvencional en contra del demandante principal, acogerla a tramitación y en definitiva, condenarla a la indemnización por daño emergente, ascendente a la suma de \$26.577.839.-, cantidad debidamente reajustada con el máximo interés legal aplicable en la especie, desde la fecha de presentación de la demanda reconvencional, hasta la fecha de cumplido y entero pago, con costas.

Se tuvo por contestada la demanda; se practicó la segunda reconvención de pago, la que no se verificó; y se confirió traslado a la reconvención, suspendiéndose la audiencia.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

Se llevó a efecto la **continuación de la audiencia**, con la asistencia de los apoderados de ambas partes.

El demandado reconvencional contestó por escrito, solicitando el rechazo de la demanda, con costas, en primer lugar, porque se fundan los supuestos perjuicios de la contraria, en la terminación anticipada del contrato, pero la contraria se allanó a dicha terminación. Además, y en cuanto a las excepciones de contrato no cumplido y caso fortuito, afirma que cumplió cabalmente las cláusulas del contrato y que nunca se le prohibió el acceso a la demandada al local, sino que podía funcionar con pedidos y luego con aforo, todo ordenado por la autoridad. Por otro lado, el contrato en su cláusula 9.1 señala que *“la arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna [...] por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado”*. De dicho modo, es evidente que el contrato exime a la demandada reconvencional de cualquier responsabilidad en los conceptos que componen el daño emergente que reclama la contraria. Asimismo, la cláusula 12.3 expresamente señala que la arrendadora *“no responderá en caso alguno del caso fortuito o fuerza mayor”*. Más aún, la cláusula 12.2 agrega que *“Ante el evento de un siniestro que impida a la arrendataria operar el inmueble arrendado, ella asume este riesgo y deberá pagar la suma correspondiente a la renta mínima mensual por todo el período que dure el siniestro y la reconstrucción”*.

Finalmente, indica que el daño demandado, según la contraria, provendría de la inversión que realizó para iniciar la ejecución del giro del local arrendado. Para dar razón de sus dichos, acompañó al libelo reconvencional el balance general de la demandante reconvencional del año 2012. Agrega que jurídicamente, este instrumento tiene la naturaleza de instrumento privado. El que, por ello, no tienen ningún principio de veracidad en el proceso. En tales condiciones, sin que conste alguna participación de la demandada reconvencional en su creación, malamente esta puede reconocerlo. Requisito que exige el numeral 3° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil para la incorporación del instrumento al juicio. Además, no hay constancia de que el balance acompañado haya sido aprobado en una junta ordinaria de los accionistas de la demandante reconvencional. O bien, que este instrumento se haya incorporado al libro



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

respectivo de la sociedad, según prescribe el artículo 29 del Código de Comercio. De igual modo, el artículo 38 de este mismo cuerpo legal, expresamente previene que el contenido de los libros de los comerciantes solo hace fe en contra de quien los lleva. Por lo tanto, también desde este enfoque sustantivo, el documento acompañado no produce ningún efecto.

Por lo anterior, objetó el balance general del año 2012.

El Tribunal tuvo por contestada la reconvención y confirió traslado de la objeción.

La parte demandada evacuando el traslado, se opuso por dos razones:

Por la integridad misma del documento, el cual corresponde a un balance, el cual fue extendido en la oportunidad al cual se hicieron arreglos y fueron aportado al S.I.I. por lo que tienen un valor desde el punto de vista Tributario, que da cuenta del desembolso que hizo para realizar dichos arreglos.

En cuanto a su valor probatorio, expone que el artículo 8 numeral 7 de la Ley N° 18.101, señala expresamente que la prueba se valora conforme a las reglas de la sana crítica, esto es un procedimiento distinto a los procedimientos ordinarios de mayor cuantía, atendido a su especialidad, el estatuto procesal respecto de la percepción de la prueba documental y su valoración, es totalmente distinto, por lo tanto no hay causales de impugnación que la doctrina ha reconocido como falta de integridad o un documento nulo, por lo tanto solicita se rechace la impugnación planteada.

El tribunal dejó para definitiva la objeción.

Se llamó las partes a conciliación, la que no se produjo; y se recibió la causa a prueba.

Se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I. En cuanto a la objeción de documentos.

PRIMERO: La demandada reconvencional objetó el balance general del año 2012, acompañado por la demandante reconvencional, en razón de su falta de veracidad, lo que le restaría valor probatorio.

La contraria al evacuar traslado, señaló que el documento fue aportado al S.I.I., por lo que tiene un valor desde el punto de vista tributario y, además, la prueba se valora según las reglas de la sana crítica.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

SEGUNDO: Respecto de la objeción antedicha, cabe consignar, que constituyendo la misma meras observaciones al valor probatorio de dicho elemento de convicción, facultad privativa del sentenciador al momento de ponderar la prueba en su conjunto, y considerando que atendida la especialidad del procedimiento, la prueba se valora conforme a las reglas de la sana crítica, se desestimaré, según se dirá en lo resolutivo.

II. *Respecto del fondo: acción de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.*

TERCERO: Don José Miguel Serra Aguayo en representación de Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A. dedujo demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas en contra de Comercial y Gastronómica Rupanco S.A., y sobre la base de los fundamentos expuestos en la parte expositiva, solicitó declarar terminado el contrato; la restitución del local N° 301, del tercer nivel del centro comercial “Espacio M” ubicado en calle Compañía N° 1214, comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro de tercero día, o en la oportunidad que el tribunal señale, bajo apercibimiento de ser lanzada la demandada con todas las personas que hubiere introducido, con el auxilio de la fuerza pública; y que sea condenada a pagar las siguientes sumas adeudadas: **a)** UF 311,28 (trescientas once coma veintiocho Unidades de Fomento), que equivalen, al 5 de diciembre de 2021, a la suma de \$9.596.482.- (nueve millones quinientos noventa y seis mil cuatrocientos ochenta y dos pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas, además de aquellas rentas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; **b)** \$750.534.- (setecientos cincuenta mil quinientos treinta y cuatro), más IVA, por concepto de diferencia por mayor valor entre el Valor Porcentual Mensual y la Renta Mínima Mensual, más reajustes e intereses que correspondan, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; **c)** \$394.035.- (trescientos noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de saldos de Fondo de Promoción, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; **d)** \$6.042.310.- (seis millones cuarenta y dos mil trescientos diez pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de gastos comunes, además de aquellos que



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; y **e)** \$7.251.808.- (siete millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos ocho pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de servicios básicos adeudados, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble; con costas.

CUARTO: Se contestó la demanda, allanándose respecto de la pretensión de terminación del contrato de arrendamiento y restitución del inmueble, y solicitando su rechazo respecto a las sumas pretendidas, oponiendo las excepciones de caso fortuito y de contrato no cumplido, con costas.

QUINTO: Se dedujo demanda reconvencional de indemnización por daño emergente en contra de la actora. Sobre la base de los fundamentos expresados en la parte expositiva de la presente sentencia solicitó condenarla a la indemnización por daño emergente, ascendente a la suma de \$26.577.839.-, cantidad debidamente reajustada con el máximo interés legal aplicable en la especie, desde la fecha de presentación de la demanda reconvencional, hasta la fecha de cumplido y entero pago, con costas.

SEXTO: Se contestó la reconvención, solicitando su rechazo, con costas.

III. En cuanto a la demanda principal.

SEPTIMO: Con el objeto de acreditar los fundamentos de su acción el demandante se hizo valer de la DOCUMENTAL, consistente en:

1. Copia de contrato de arrendamiento, celebrado entre Inmobiliaria Banmer S.A. y la demandada, de fecha 5 de abril de 2012, protocolizado el 27 de marzo de 2012, respecto del local N° 301, del tercer nivel del centro comercial “Espacio M” ubicado en calle Compañía N° 1214, comuna de Santiago, autorizado en la Notaría de Santiago, de doña Valeria Ronchera Flores.
2. Copia de escritura pública de modificación de contrato de subarrendamiento, de fecha 31 de marzo de 2021, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Álvaro González Salinas.
3. Copia de escritura pública de compraventa de inmueble, entre Inmobiliaria Banmer S.A. y Metlife Chile Seguros de Vida S.A., de fecha 11 de mayo de 2021, otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña Maria Virginia Wielandt Covarrubias.



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

4. Copia de escritura pública de contrato de arrendamiento con opción de compra, entre Metlife Chile Seguros de Vida S.A. y Rentas Latinoamericanas S.A., de fecha 11 de mayo de 2021, otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña Maria Virginia Wielandt Covarrubias.
5. Copia de escritura pública de cesión de contratos de arrendamiento, entre Inmobiliaria Banmer S.A. y Rentas Latinoamericanas S.A., de fecha 11 de mayo de 2021, otorgada ante la Notario Público de Santiago, doña Maria Virginia Wielandt Covarrubias.
6. Copia de escritura pública de cesión de contratos de arrendamiento, entre Rentas Latam S.A. e Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A., de fecha 29 de diciembre de 2014, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Hernán Cuadra Gazmuri.
7. Copia de escritura pública de cesión y modificación de contrato de arrendamiento con opción de compra, entre Rentas Latam S.A. e Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A. y Metlife Chile Seguros de Vida S.A., de fecha 29 de diciembre de 2014, otorgada ante el Notario Público de Santiago, don Hernán Cuadra Gazmuri.
8. Carta suscrita por don Anton Blümmler, con fecha 19 de marzo de 2020, dirigida a los operadores del mall Espacio M.
9. Copia de la carta suscrita por la administración del mall Espacio M, de fecha 13 de agosto de 2020.

OCTAVO: La existencia del contrato de subarrendamiento que vincula a las partes es un hecho pacífico.

NOVENO: En cuanto a sus pormenores, con los documentos que dan cuenta del contrato de subarrendamiento, singularizados con los N° 1 y 2 del motivo séptimo, los que se valoran conforme a las reglas de la sana crítica, se acredita el monto de las rentas, obligación de pagar los servicios básicos, los gastos comunes y otros ítems pactados, como asimismo el fondo de promoción e intereses.

Respecto de las rentas pactadas en la cláusula cuarta del contrato de 5 de abril de 2012, estas fueron modificadas por la cláusula segundo, numeral dos, del contrato de modificación de fecha 31 de marzo de 2021.

En cuanto a los servicios básicos, gastos comunes y otros ítems pactados, como fondo de promoción e intereses, se rigen por las cláusulas octava y décimo tercera (numeral 13.2) del contrato de fecha 5 de abril de



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

2012, conforme lo establecido en la cláusula tercero, numeral ocho, del contrato de modificación de fecha 31 de marzo de 2021, que señala: “[...] *permanecerá plenamente vigente el contrato de fecha(sic) singularizado en la cláusula PRIMERO anterior, en todo aquello que no haya alterado el presente instrumento.*”

DECIMO: En cuanto a las excepciones opuestas por la demandada, de contrato no cumplido y caso fortuito.

Cabe establecer, en relación a la primera, que la demandada no ha acreditado de modo alguno que la demandante le haya impedido ocupar el inmueble subarrendado de manera arbitraria, justificando con ello la supuesta mora en el pago de renta, porque como es un hecho público y notorio, durante el periodo que rigió el estado de excepción a nivel nacional, fueron los actos de la autoridad los que restringieron el funcionamiento de diversos servicios, por razones de salud.

A mayor abundamiento, apreciadas las cartas singularizadas con los N° 8 y 9 del motivo séptimo, estas dan cuenta de la disposición de la demandante a la apertura del centro comercial, y que las restricciones, no fueron por decisión de ella, sino de la autoridad, por tanto, no siendo responsabilidad de la demandante las dificultades en el funcionamiento del local, se desestimará dicha excepción, según se dirá en lo resolutivo.

UNDECIMO: En cuanto a la excepción de caso fortuito, definida la fuerza mayor o caso fortuito en el artículo 45 del Código Civil como “*el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc*” fundado en que por decisión de la autoridad no ha podido utilizar el local comercial, no existe probanza alguna tendiente a que el hecho en que se sostiene la alegación haya impedido que el demandado cumpla con las obligaciones dinerarias derivadas del contrato, lo que debió acreditarse.

Sobre la base de lo dicho esta alegación será desestimada, conforme se dirá en lo resolutivo.

DECIMO SEGUNDO: Resultando inconcuso que el demandado debía pagar las pretensiones dinerarias que se acusan incumplidas, no aportó probanza alguna en orden a acreditar el pago, y practicadas que le fueron las reconvenciones legales de pago no lo verificó ni garantizó, por lo que se



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

Código: NTJTXBVPQPV

«RIT»

Foja: 1

configuran en el caso los presupuestos del artículo 1977 del Código Civil, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 10 de Ley N° 18.101 y sus modificaciones, lo que llevará a acoger la demanda intentada, según se dirá en lo resolutivo.

DECIMO TERCERO: Debe tenerse presente que sin perjuicio que, como se adelantó, se accederá a la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, el demandado se allanó a las peticiones en orden a que se declare la terminación y se disponga la restitución del inmueble, lo que será considerado para efectos de calificar el motivo que tuvo para litigar y su buena fe.

IV. *Respecto de la reconvención de indemnización de perjuicios en sede contractual.*

DECIMO CUARTO: La demandante reconvencional dedujo demanda de indemnización de perjuicios por la inversión que habría realizado en la instalación del local comercial y puesta en marcha en el espacio materia del contrato de sub-arriendo, lo que calificó a título de daño emergente.

DECIMO QUINTO: La prueba que aportó al efecto fue un “balance general del año 2012”

DECIMO SEXTO: A más del hecho que la prueba aportada requiere de conocimientos especiales de la respectiva ciencia o arte, con el objeto que el tribunal pueda, en principio, determinar la pertinencia para acreditar las alegaciones y, en seguida, asignar el valor probatorio conforme a las reglas de la sana crítica, todo lo que no se verificó en la especie, lo que la torna carente de mérito, debe tenerse a la vista lo señalado en la cláusula novena del contrato “*Otras obligaciones de la Arrendataria*”, numeral 9.1: “[...] *La Arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado. Las mejoras de cualquier naturaleza que la Arrendataria introduzca al inmueble arrendado pertenecerán a la Arrendadora desde el momento en que termine el contrato de arrendamiento, por cualquier causa, y sin derecho a reembolso [...]*” pacto de renuncia que, unido a la carencia probatoria, conduce al rechazo de la reconvención, como se dirá en lo resolutivo.



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

Código: NTJTXBVPQPV

DECIMO SEPTIMO: Resta expresar que incumbe probar la existencia de las obligaciones o su extinción a quien alega aquéllas o ésta, conforme lo dispone el artículo 1698 del Código Civil.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 158, 160, 170, 341, 346 y siguientes, 356 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; artículos 1437, 1438, 1484, 1545, 1698, 1902 y 1950 del Código Civil; artículos 1, 2, 4, 6, 10 y 21 de la ley N° 18.101 y sus modificaciones, **se declara:**

- I. Que **se rechaza la objeción** documental planteada por la actora.
- II. Que **se rechazan las excepciones** de contrato no cumplido y caso fortuito opuestas por la demandada.
- III. Que **se acoge la demanda principal**, declarándose:
 - a) Terminado el contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes, debiendo la demandada restituir al actor el local N° 301, del tercer nivel del centro comercial “Espacio M” ubicado en calle Compañía N° 1214, comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro de quinto día de notificado el fallo, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, si así no lo hiciere;
 - b) Que se condena a la demandada a pagar a la demandante las siguientes prestaciones:
 - a) UF 311,28 (trescientas once coma veintiocho Unidades de Fomento), que equivalen, al 5 de diciembre de 2021, a la suma de \$9.596.482.- (nueve millones quinientos noventa y seis mil cuatrocientos ochenta y dos pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas, además de aquellas rentas que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble;
 - b) \$750.534.- (setecientos cincuenta mil quinientos treinta y cuatro), más IVA, por concepto de diferencia por mayor valor entre el Valor Porcentual Mensual y la Renta Mínima Mensual, más reajustes e intereses que correspondan, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble;
 - c) \$394.035.- (trescientos noventa y cuatro mil treinta y cinco pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de saldos de Fondo de Promoción, además de



«RIT»

Foja: 1

aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble;

d) \$6.042.310.- (seis millones cuarenta y dos mil trescientos diez pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de gastos comunes, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble;

e) \$7.251.808.- (siete millones doscientos cincuenta y un mil ochocientos ocho pesos), más IVA, además de aquellos intereses que correspondan, por concepto de servicios básicos adeudados, además de aquellos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble;

f) Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley N° 18.101, con los debidos reajustes en conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la misma ley.

IV. Que se rechaza la demanda reconvenzional.

V. Que no se condena en costas a la demandada, por haberse allanado parcialmente a la demanda y considerarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

Regístrese y notifíquese.

PRONUNCIADA POR DON RICARDO HUMBERTO CORTES CORTES, JUEZ TITULAR.

AUTORIZA, DOÑA LORETO GREZ BECKER, SECRETARIA SUBROGANTE.

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



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

Código: NTJTXBVPQPV