

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 9º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-7544-2022  
CARATULADO : GARCÍA/CORPORACIÓN EDUCACIONAL  
CHRIST SCHOOL

Santiago, trece de noviembre de dos mil veintitrés.

VISTOS:

En presentación de 28 de julio de 2022 comparece el abogado Isidro Solís Palma, en representación de don Rodrigo Esteban García Carrasco, ambos con domicilio en calle Antonio Bellet N°444, oficina 1.404, comuna de Providencia, demandando de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y restitución a Corporación Educacional Christ School, persona jurídica del giro educacional, representada por Eugenio Rodrigo Concha Cabrera, ambos con domicilio en calle Esmeralda N°673, comuna de Chiguayante.

Señala que su representado celebró contrato de arrendamiento con una corporación educacional, regulada por la Ley N°20.845.

Él junto a su cónyuge Elsa Parra Quezada, fundaron en calidad de sostenedores diversos establecimiento educacionales, con una matrícula total de más de 4.700 alumnos, más de 500 profesores, asistentes de la educación y empleados administrativos. Tras sucesivas modificaciones legales, fue necesario, primero, transformar los sostenedores de esos establecimientos en 14 sociedades comerciales por acciones (SpA) de propiedad del demandante y su cónyuge. En ellas se designó como administradora a doña María Elena Zott Oviedo, quien actuaba con su asociado y asesor, el representante de la demandada, Eugenio Concha Cabrera.

Para continuar con el funcionamiento de los establecimientos, el año 2015 el propietario de los inmuebles -su representado- celebró contratos de arrendamiento con las sociedades por acciones que pasaron a ostentar la calidad de sostenedoras.

Los contratos, todos celebrados el 30 de junio de 2015, fueron los siguientes:

1.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Christ de Maipú SpA respecto del inmueble ubicado en calle Chacabuco N°680, comuna de Maipú.



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

Código: XFJZXJFJXVL

2.- contrato de arriendo celebrado con Sociedad Santa Teresa de Jesús de Pudahuel SpA respecto del inmueble de calle Quiñe N°7.348, comuna de Pudahuel.

3.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Nuevo Amanecer de la Serena SpA respecto del inmueble ubicado en calle El Salvador N°2.259, La Serena.

4.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Santa Teresa de Jesús de Pudahuel SpA respecto del inmueble ubicada en calle Relgue N°246, comuna de Pudahuel.

5.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Belén de Parral SpA respecto del inmueble ubicado en calle Buenos Aires N°503-A, Parral.

6.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Christ de La Serena SpA respecto del inmueble ubicado en calle Viña del Mar N°3.296, La Serena.

7.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Escuela Especial de Lenguaje Renacer SpA respecto del inmueble ubicado en calle El Labrador N°17.121, comuna de Maipú.

8.- contrato de arriendo celebrado con la Sociedad Nueva Belén de Chiguayante SpA respecto del inmueble ubicado en calle Esperanza N°673, Chiguayante.

Sin embargo, la administradora de las SpA María Elena Zott Oviedo, de manera fraudulenta, por medio de escrituras públicas creó el 28 de junio de 2017 la “Corporación Educacional Domingo Parra Corvalán” y la “Corporación Educacional Christ School”, reportorios N°2760-2017 y N°2761-217, respectivamente, transfiriendo la calidad de sostenedora de las SpA a estas nuevas entidades mediante contratos de transferencia.

Como resultado de estos contratos, la demandada se convirtió en la nueva sostenedora de los establecimientos educacionales y asumió los derechos y obligaciones, incluyendo los contratos de arrendamiento, como se estipula en el artículo segundo transitorio de la Ley N°20.845, lo que provocó la cesión automática de los derechos y obligaciones de los contratos.

La demandada ha ocupado los inmuebles y pagado las rentas de arrendamiento, al menos durante cierto período, pero con ha pagado mayo



y junio de 2022, por lo cual la situación respecto de cada contrato es la siguiente:

- En el caso del inmueble ubicado en calle Chacabuco N°680 de la comuna de Maipú, la renta mensual se pactó en la suma de \$6.000.000, motivo por el que se adeuda \$12.000.000;

- En el caso del inmueble ubicado en calle Quiñe N°7.348 de la comuna de Pudahuel, la renta mensual se pactó en la suma de \$2.000.000, motivo por el que se adeuda \$4.000.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle El salvador N°2.259 de la comuna de La Serena, la renta mensual se pactó en la suma de \$2.000.000, motivo por el que se adeuda \$4.000.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle Relgue N°246 de la comuna de Pudahuel, la renta mensual se pactó en la suma de \$1.200.000, motivo por el que se adeuda \$2.400.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle Buenos Aires N°503-A de la comuna de Parral, Región del Maule, la renta se pactó en la suma de \$2.000.000, motivo por el que adeuda \$4.000.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle Viña del Mar N°3.296 de La Serena, la renta se pactó en la suma de \$10.000.000, motivo por el que adeuda \$20.000.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle El Labrador N°17.121 de la comuna de Maipú, la renta se pactó en la suma de \$4.800.000, motivo por el que adeuda \$9.600.000.

- En el caso del inmueble ubicado en calle Esperanza N°673 de la comuna de Chiguayante, la renta se pactó en la suma de \$4.000.000, motivo por el que adeuda \$8.000.000.

En total, la suma adeudada por rentas de arrendamiento impagas hasta la fecha asciende a \$64.000.000.

Cita los artículos 1915, 1977 y 1950 N°4 del Código Civil y el artículo 7 numeral 2 de la Ley N°18.101.

En virtud de la cláusula decimoquinta de los contratos, se prorrogó la competencia a los tribunales de justicia de Santiago.

Solicita en definitiva condenar a la demandada a pagar las rentas adeudadas ascendentes a \$64.000.000 más las que se devenguen durante la



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

Código: XFJZXJFJXVL

secuela del juicio y hasta la restitución de las propiedades, con intereses corrientes entre la fecha de la sentencia y la fecha del pago efectivo y reajustes entre la fecha de la mora y la del pago efectivo; a restituir las propiedades materia de los diferentes contratos de arrendamiento, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento, con costas.

En subsidio, solicita desahucio.

En comparendo de 5 de octubre de 2022 la demandada contestó la demanda mediante minuta escrita, solicitando su rechazo.

Opone las siguientes excepciones:

- Excepción de pago: indica que realizó el pago de las rentas el 17 de abril y el 29 de junio de 2022.

- Excepción de incompetencia del tribunal: dado que el tribunal competente para conocer de este caso es el juzgado civil de Concepción, ya que tiene su domicilio en calle Esmeralda N°673, comuna de Chiguayante.

En subsidio, contesta la demanda, reiterando que las rentas demandadas fueron pagadas.

Además, contesta la demanda de desahucio indicando que la normativa aplicable a los contratos de arriendo de establecimientos educacionales es la Ley N°20.845, Ley de Inclusión Escolar, y el Decreto con Fuerza de Ley N°2 de 1996 sobre Subvención del Estado a Establecimientos Educacionales.

Por otro lado, corresponde aplicar en este caso, en lo referente al traspaso de las obligaciones que se hicieron por los anteriores sostenedores a la Corporación Christ, sociedad sin fines de lucro, el inciso 1° del artículo segundo transitorio de la ley.

Su representada adquirió la calidad de sostenedor en conformidad a esa norma, siendo el sucesor legal de todos los derechos y obligaciones que la persona transferente haya adquirido o contraído, con ocasión del servicio educativo, manteniendo los establecimientos educacionales respecto de los cuales se traspasa la condición de sostenedor, el reconocimiento educacional con que contaren.

Esto significa que de conformidad con la ley citada se produjo una cesión de los derechos y obligaciones del contrato de arrendamiento,



pasando a ocupar la cesionaria de ellos la situación del cedente, como señala el inciso 3° del artículo segundo transitorio, que transcribe.

Cita también el inciso 7° del mismo artículo, que transcribe.

Por otra parte, la Ley N°20.845 establece incentivos, derechos, beneficios o efectos especiales a los sostenedores para “motivarlos” a transferir su calidad a la brevedad y para mantenerse como sostenedores subvencionados y no pasar a ser sostenedores particulares pagados, considerando diversos factores como, por ejemplo, la fecha de los contratos de arrendamiento vigentes.

Establecido que la transferencia de los colegios fue conforme a la ley y que también se traspasan las obligaciones que constan en el contrato de arrendamiento, la Ley de Inclusión expresamente prorrogó la vigencia de los contratos de arriendo por un lapso de años que varía según la fecha de celebración de este, distinguiendo entre los suscritos antes de marzo de 2014 o después de marzo de 2014.

Transcribe los artículos cuarto y tercero transitorios de la ley y agrega que la ley especial prevalece por sobre lo pactado las partes, las que en este caso pese a que celebraron contratos el año 2015 y 2016 que tenían vigencia de 5 años, debe atenerse a la norma especial que da 6 años a partir de 2017 para cumplir con los requisitos de los nuevos contratos de arriendo, prolongándose así por el solo ministerio de la ley los contratos ya existentes.

La ley protege un bien jurídico superior como es la educación, buscando a través de diversos beneficios e incentivos que los sostenedores de establecimientos educacionales se transformaran en sociedades sin fines de lucro.

Es en ese sentido que el legislador, teniendo en especial consideración a las sociedades sin fines de lucro que se convirtieron en tales antes del año 2017, a modo de incentivo otorgó 4 años adicionales a los mencionados 6 años de prórroga de los contratos de arrendamiento, tal como señala el artículo cuarto transitorio inciso 4°.

Por lo tanto se contabiliza en total un plazo de 10 años, que se inicia el año 2017 con la entrada en vigencia de la Ley N°20.845, terminando el año 2027, plazo que se otorgó por la ley para que se cumplan a futuro con los nuevos requisitos para celebrar contratos sobre este tipo de inmuebles,



asegurando y dando certidumbre a los proyectos educativos ya iniciados y favorecer a los quienes se transformaron en sociedades sin fines de lucro extendiendo la duración de los contratos de arriendo para continuar con el proyecto educativo, no pudiendo darse por desahuciado el contrato, sino en la oportunidad que la Ley N°20.845 señala.

En otrosí de la misma presentación interpuso demanda reconvenzional y acción de indemnización de perjuicios en contra del demandante, en atención a los siguientes argumentos.

Las partes tienen una relación contractual de arrendamiento respecto de 8 inmuebles. Al inicio de esta relación contractual, los establecimientos no contaban con las instalaciones en óptimas condiciones para llevar a cabo el proyecto educativo como se requería, lo que llevó a realizar reparaciones y mejoras en los inmuebles.

Según el artículo cuarto transitorio numeral 4 de la Ley N°20.845, los gastos relativos a mejoras útiles o necesarias del inmueble arrendado son responsabilidad del dueño del inmueble y deben descontarse del canon de arriendo, sin posibilidad de establecer una estipulación en contrario.

Su parte ha tenido que asumir una serie de reparaciones debido a la mala calidad o construcción de los establecimientos arrendados. Estas mejoras se llevaron a cabo para garantizar la integridad de los trabajadores y estudiantes, así como para cumplir con los estándares mínimos exigidos por el Ministerio de Educación.

Ha tenido que desembolsar más de \$780.000.000 desde 2019 hasta la fecha en reparaciones necesarias o mejoras útiles realizadas en los distintos inmuebles arrendados, las que se realizaron en pleno conocimiento del arrendador.

Estos gastos nunca fueron descontados del arrendamiento ni reembolsados, lo que se espera que se haga de acuerdo con el artículo 1936 del Código Civil, que establece la obligación del arrendador de reembolsar el costo de las mejoras útiles.

En el mismo comparendo, la parte demandada reconvenzional contestó, solicitando el rechazo de la demanda:

Señala que cuando la demandante reconvenzional comenzó su actividad educacional en esos establecimientos, estos ya funcionaban bajo



otras razones sociales sin presentar ningún problema en su labor educativa. Por lo tanto, es inexacto afirmar que las instalaciones no estaban en óptimas condiciones para llevar a cabo el proyecto educativo.

De otro lado, la demandante reconventional realiza una interpretación errada de la normativa aplicable. El artículo cuarto transitorio de la Ley N°20.845, distingue claramente dos períodos diferentes.

La primera parte de la norma se refiere a las personas jurídicas sin fines de lucro que tenían la calidad de sostenedores hasta julio de 2017 o que la adquirieron después de esa fecha a través de transferencias de la calidad de sostenedor previamente establecida. Para este período y, en principio, por un período de 4 años, se establece un régimen excepcional que las considera, automáticamente y por mandato de la ley, como continuadores de los contratos celebrados con fines educativos.

El segundo momento (inciso 6° del artículo cuarto transitorio) se refiere al régimen aplicable una vez vencido el período anterior. Únicamente durante este segundo período se aplica lo dispuesto en el N°5 del inciso 6° del artículo cuarto transitorio, que establece que el propietario debe asumir los gastos relacionados con las mejoras necesarias o útiles.

Por lo tanto, esta obligación no se aplica al caso en cuestión porque aún corre el período de transición al que se refiere la norma. En este período, todos los contratos de arrendamiento celebrados entre las partes siguen vigentes, especialmente la cláusula octava que impone a la sociedad arrendataria y, por subrogación, a la corporación demandada, la responsabilidad de mantener y cuidar de todos estos bienes, en concordancia con lo establecido en el artículo 1940 del Código Civil.

El mismo N°5 del inciso 6° del artículo cuarto transitorio establece la obligación de la corporación de descontar estos posibles gastos de la renta de arrendamiento, una obligación que tampoco se cumplió.

Los gastos alegados no están respaldados por pruebas sólidas, ya que se presentaron imágenes de hojas de cálculo electrónicas que no especifican en qué colegios se realizaron, en qué fechas ni qué tipo de obras se llevaron a cabo. Por tanto, no se puede determinar si estas afirmaciones son verídicas.

En la misma audiencia se recibió la causa a prueba.



Por resolución de 12 de abril de 2023 se citó a las partes a oír sentencia.

**CONSIDERANDO:**

I.- En cuanto a la demanda principal.

PRIMERO: Que la demandada alega la excepción de incompetencia del tribunal, sustentada en que el competente para conocer del presente asunto es alguno de los juzgados civiles de Concepción, ya que tiene su domicilio en Chiguayante.

SEGUNDO: Que el artículo 181 del Código Orgánico de Tribunales dispone que “Un tribunal que no es naturalmente competente para conocer de un determinado asunto, puede llegar a serlo si para ello las partes, expresa o tácitamente, convienen en prorrogarle la competencia para este negocio”.

Por su parte, el artículo 186 prevé que “Se prorroga la competencia expresamente cuando en el contrato mismo o en un acto posterior han convenido en ello las partes, designando con toda precisión el juez a quien se someten”.

TERCERO: Que en las cláusulas décima quinta de todos los contratos de arrendamientos, para todos los efectos derivados de ellos, las partes fijaron su domicilio en la ciudad de Santiago y prorrogaron la competencia a sus tribunales de justicia, por lo cual la excepción será desestimada.

CUARTO: Que en cuanto al fondo y a fin de acreditar su pretensión la demandante acompañó los siguientes documentos:

1.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la sociedad Christ de Maipú SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en Calle Chacabuco N°680 de la comuna de Maipú. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$6.000.000 mensuales.

2.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Santa Teresa de Jesús de Pudahuel SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle Quiñe N°7.348 de la comuna de Pudahuel. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$2.000.000 mensuales.



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

Código: XFJZXJFJXVL



3.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Nuevo Amanecer de La Serena SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle El Salvador N°2.259 de la comuna de La Serena, Región de Coquimbo. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$2.000.000 mensuales

4.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Santa Teresa de Jesús de Pudahuel SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle Relgue N°246 de la comuna de Pudahuel. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$1.200.000 mensuales.

5.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Belén de Parral SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle Buenos Aires N°503-A de la comuna de Parral, Región del Maule. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$2.000.000 mensuales.

6.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Christ de La Serena SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle Viña del Mar N°3.296 de la comuna de La Serena, Región de Coquimbo. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$10.000.000 mensuales.

7.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Escuela Especial de Lenguaje Renacer SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle El Labrador N°17.121 de la comuna de Maipú. En la cláusula séptima se convino que la renta fuera de \$4.800.000 mensuales.

8.- copia de contrato de arrendamiento celebrado entre el demandante y la Sociedad Nueva Belén de Chiguayante SpA, que consta en escritura pública de 30 de junio de 2015, que se refiere al inmueble ubicado en calle Esperanza N°673 de la comuna de Chiguayante, en la Región del Bío Bío. En la cláusula quinta se convino que la renta fuera de \$4.000.000 mensuales.



9.- copias de inscripciones de dominio vigente de los inmuebles arrendados.

QUINTO: Que por su parte, la demandada acompañó:

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 2 de septiembre de 2022, asunto “Fwd: comprobantes de pago arriendo mayo”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias de 27 de abril de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por un monto total de \$32.000.000;

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 2 de septiembre de 2022, asunto “Fwd: comprobantes de pago arriendo junio”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias de 29 de junio de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por un monto total de \$32.000.000;

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 2 de septiembre de 2022, asunto “Fwd: comprobantes de pago arriendo julio”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias de 1 de julio de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por el monto total de \$26.000.000;

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 4 de octubre de 2022, asunto “arriendo agosto”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias, de 26 de septiembre de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por el monto total de \$32.000.000;

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 4 de octubre de 2022, asunto “arriendo septiembre”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias, de 30 de septiembre de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por el monto total de \$32.000.000; y,

- copia de correo electrónico de don Eugenio Concha a don Jaime Fuentes, de 4 de octubre de 2022, asunto “arriendo colegios mes de octubre”, en cual se copiaron comprobantes de transferencias de 4 de octubre de 2022, desde la cuenta 974709228 a la cuenta 97035946 de Rodrigo García, por el monto total de \$32.000.000.



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

Código: XFJZXJFJXVL

SEXTO: Que con los contratos de arrendamiento aparejado por la demandante, ha quedado suficientemente acreditado en autos la existencia del vínculo contractual que unió a las partes, estipulaciones, modalidades y condiciones establecidas por aquellas.

SÉPTIMO: Que en las cláusulas quinta de los contratos se acordó que las rentas de arrendamiento se depositarían dentro de los primeros 5 días del mes posterior al mes vencido.

OCTAVO: Que con el mérito de la prueba rendida, puede tenerse por probado que la demandada pagó las rentas de mayo el 27 de abril de 2022; y, las de junio el 29 de junio de 2022, es decir, dentro del plazo convenido por las partes, así como que las rentas siguientes hasta las de octubre de 2022, también fueron pagadas oportunamente, por lo que se acogerá la excepción de pago y la demanda será rechazada.

II.- En cuanto a la demanda subsidiaria de desahucio.

NOVENO: Que en las cláusulas sextas de los contratos de arrendamiento, se pactó que comenzarían a regir el 30 de junio de 2015 y tendría una duración de 5 años, contados desde la fecha de la celebración de los mismos, y que podrían renovarse automáticamente en los mismos términos, si ninguna de las partes manifestare a la otra su intención de ponerles términos en la forma ahí establecida.

DÉCIMO: Que las partes están de acuerdo que a los contratos de arrendamiento de autos, les son aplicables las normas de la Ley N°20.845, de inclusión escolar que regula la admisión de los y las estudiantes, elimina el financiamiento compartido y prohíbe el lucro en establecimientos educacionales que reciben aportes del Estado; como igualmente que la demandada tiene la calidad de sostenedora organizada como persona sin fines de lucro, desde antes de diciembre de 2017, de conformidad a lo establecido en el inciso 1° del artículo segundo transitorio de dicha ley.

UNDÉCIMO: Que el inciso 4° del artículo cuarto transitorio de la citada ley establece que los sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro en virtud del artículo segundo transitorio antes del 1 de julio de 2017, como ocurre en la especie, pueden extender los contratos de arrendamiento hasta por 4 años adicionales al plazo de 6 años establecido en los incisos 1° y 2° del artículo tercero transitorio.



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

Código: XFJZXJFJXVL

DUODÉCIMO: Que de lo anterior puede inferirse que los contratos de arrendamiento que se piden desahuciar deberían estar vigentes hasta el año 2027. Sin embargo, la Ley N°20.845 no veda la posibilidad de que el arrendador de los inmuebles pueda terminar el contrato antes de la llegada de dicha época, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N°18.101.

DÉCIMO TERCERO: Que el artículo 3 de esta última prescribe que “En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador solo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

En los casos mencionados en el inciso anterior el plazo será de dos meses, contados desde su notificación, y se aumentará en un mes por cada año completo que el arrendatario haya ocupado el inmueble. Dicho plazo más el aumento no podrá exceder, en total, de seis meses”.

**DÉCIMO CUARTO:** Que del análisis de los contratos de autos se desprende que, si bien no se encuadran estrictamente dentro de la hipótesis del artículo 3 referido, por tratarse de unos de plazo fijo de acuerdo a lo literalmente pactado por las partes, producen el mismo efecto que si fueren de duración indefinida, pues se mantienen en el tiempo hasta que alguna de ellas decida ponerle fin, siendo una forma de hacerlo justamente el desahucio judicial, por lo cual se acogerá la demanda.

DÉCIMO QUINTO: Que atendido que en los inmuebles funcionan establecimientos educacionales que no solo involucran intereses del arrendador y del arrendatario, sino también de terceros ajenos al contrato, como lo es un gran número de alumnos y sus apoderados, por tratarse de ocho colegios, y que para instalarse en otro lugar requieren de una planificación extendida en el tiempo, se fijará prudencialmente como fecha para la restitución de los inmuebles el 31 de diciembre de 2025.

III.- En cuanto a la demanda reconvenzional.

DÉCIMO SEXTO: Que la demandante reconvenzional solicita se condene a la demandada reconvenzional a pagarle la suma de \$780.000.000 por concepto de mejoras útiles o necesarias de los inmuebles arrendados, de conformidad a lo establecido en el artículo cuarto transitorio numeral 5 de la Ley N°20.845.



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

Código: XFJZXJFJXVL

DÉCIMO SÉPTIMO: Que a fin de acredita su pretensión, la demandante reconvencional acompañó la siguiente documentación:

- planilla Excel que registra una serie de facturas emitidas por la Constructora Bosques del Sur Limitada, con un total de \$176.786.641;

- copia de factura no afecta o exenta electrónica N°26, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 30 de enero de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantenimiento y reparaciones de colegio Christ School de Maipú”, por el valor de \$6.000.000;

- copias de facturas no afectas o exentas electrónicas N°20 y N°28, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 28 de febrero de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantención y reparación colegio Christ School (...), por el valor de \$25.000.000 y \$10.000.000 respectivamente;

- copia de factura no afecta o exenta electrónica N°33, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 18 de marzo de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “reparación y mantención de pintura, cambio de techo completo con aislamiento e instalación de calefactores, cambio de sistema eléctrico completo, instalación de equipos de emergencia limpieza de 4 cámaras de alcantarillado, cambios de resistencia en automáticos, cambios de equipos fluorescentes completos, estanques de baños”, por el valor de \$24.754.718;

- copia de Nota de Crédito electrónica N°17, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 26 de marzo de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantenimiento y reparaciones de colegio Christ School de la Serena”, por el valor de \$25.000.000;

- copias de facturas no afectas o exentas electrónica N°36 y N°37, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 26 de marzo de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantenimiento y reparaciones de colegio Christ (...), por el valor de \$10.000.000 y de \$10.000.000;

- copia de factura no afecta o exenta electrónica N°40, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 30 de marzo de 2019 a



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

Código: XFJZXJFJXVL

Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “trabajos de pintura, empastado lijado colegio Belén de Parral, Maule, instalación de equipos fluorescentes en todo salón, colegio, salas pasillos y baños, cambios de chapas, arreglos de puertas, enchufes cambio de juego de llaves de lavaplatos, 6 planchas vulcanita, juegos de ducha, 5 calefactores para oficinas, guardapolvo en todo recinto escolar, remodelación nuevo oficina de la directora con acceso a oficina.”, por el valor de \$23.080.000;

- copia de factura no afecta o exenta electrónica N°41, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 30 de marzo de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantenimiento y reparaciones de colegio Christ School Maipú estado de pago 3/3”, por el valor de \$10.000.000;

- copias de facturas no afectas o exentas electrónicas del N°47 al 57, de 30 de abril de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “construcción de cancha de juegos, sector pre escolar en colegio Christ School de la Serena (...)”, por el valor de \$4.000.000 cada una y la última por \$3.000.000;

- copia de factura no afecta o exenta electrónica N°59, N°60 y N°61, emitida por Constructora Bosques del Sur Limitada, de 26 de noviembre de 2019 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “... pago de canchas empastadas colegio 14-15 Christ School de La Serena”, por el valor de \$3.100.000, \$3.605.000 y \$3.414.077 respectivamente;

- planilla Excel que registra facturas emitidas por la Constructora Valles de Buin Limitada, por un valor total de 38.000.000;

- copias de facturas no afectas o exentas electrónicas N°15, N°16, N°17 y N°21, emitida por Constructora Valles de Buin Limitada, de 20, 28 y 31 de enero de 2022 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica “mantención y pintura de colegio Christ de Serena ...”, por el valor de \$5.000.000 cada una;

- copia de facturas no afectas o exentas electrónicas N°22 al N°26, emitida por Constructora Valles de Buin Limitada, de 1 de febrero de 2022 a Corporación Educacional Christ School, en cuya descripción se indica



“mantención de pinturas...”por los valores de \$4.800.000; 2.700.000; 3.900.000; 3.700.000 y 2.900.000 respectivamente; y,

- copia de documento “Memoria de Calculo Estructural” respecto ampliación baños y modificación interior piscina techada de La Serena, código 047.22-ACS-MC, de 4 de marzo de 2022.

DÉCIMO OCTAVO: Que el inciso 6° del artículo cuarto transitorio de la Ley N°20.845 dispone que vencidos los plazos de 6 años que señalan los incisos 1° y 2° del artículo tercero transitorio y de 4 años adicionales conferido en su inciso 4°, los sostenedores organizados como personas jurídicas sin fines de lucro en virtud del artículo segundo transitorio, antes del 1 de julio de 2017, pueden celebrar nuevos contratos de arrendamiento, los que deben sujetarse a las siguientes reglas:

“5° Para efectos de impetrar la subvención educacional, en dichos contratos se deberá estipular de forma expresa que los gastos relativos a mejoras útiles o necesarias del inmueble arrendado son de cargo del dueño del inmueble y deberán ser descontados del canon de arriendo, no pudiendo establecerse estipulación en contrario”.

DÉCIMO NOVENO: Que según la propia demandante reconvenzional los pazos referidos vencen en el año 2027, razón por la cual la norma invocada no le es aplicable para los efectos de hacer de cargo del dueño del inmueble arrendado los gastos por mejoras útiles o necesarias, por lo cual la demanda reconvenzional será rechazada.

VIGÉSIMO: Que el resto de la prueba no altera lo razonado, en especial la testimonial de la demandante principal y demandada reconvenzional.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que no haber sido totalmente vencida la demandada principal, cada parte soportará sus costas.

En consecuencia y visto, además, lo dispuesto en el artículo 8 de Ley N°18.101 y artículo 144 y 170 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se rechaza la excepción de incompetencia del tribunal.

II.- Que se acoge la excepción de pago opuesta por la demandada y se rechaza la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.



III.- Que se acoge la demanda de desahucio y se condena a la demandada a restituir los inmuebles arrendados a más tardar el 31 de diciembre de 2025.

IV.- Que se rechaza la demanda reconvencional.

V.- Que cada parte pagará sus costas.

Regístrese, notifíquese y archívese.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en Santiago, trece de noviembre de dos mil veintitrés.



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

Código: XFJZXJFJXVL