

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 11º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-9948-2021
CARATULADO : **COMERCIAL FASHIONS PARK**
S.A./DISTRIBUIDORA DE INDUSTRIAS NACIONALES (DIN) S.A.

Santiago, doce de Diciembre de dos mil veintidós

Vistos:

Que compareció don Roberto Vergara Schölz, abogado, en representación de **Comercial Fashion's Park S.A.**, del giro de su denominación, Rol Único Tributario 78.533.100-1, representado convencionalmente por José Ignacio Aguerrea Mella, ambos con domicilio en Panamericana Norte N° 5951, de la comuna de Conchalí, quien dedujo demanda ejecutiva, en contra de la sociedad denominada **Distribuidora de Industrias Nacionales S.A.**, sociedad anónima del giro de su denominación, representado por su gerente general don Rodrigo Líbano Gana, ignora profesión u oficio, domiciliados en calle Nueva de Lyon N° 72, piso 6, comuna de Providencia, y solicitó se despache mandamiento de ejecución de la obligación de entrega de inmueble subarrendado.

Señaló que su representada funda su acción ejecutiva en el siguiente título: escritura pública, de fecha 9 de noviembre de 2020, otorgada ante notario público de Santiago don Álvaro González Salinas, repertorio N° 41.942-2020, suscrito entre las partes de este procedimiento, celebraron un contrato de subarrendamiento en virtud del cual la ejecutada subarrendó a la ejecutante un local comercial asignado con el rol de avalúo número 661-13 de la comuna de Talca.

Refirió que acorde a las cláusulas cuarta y séptima del citado contrato, este comenzaría a regir, a más tardar, el 1 de julio de 2021, y con



Foja: 1

fecha de término, el día 30 de junio de 2030, plazo renovable tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de cinco años.

Sostiene que en la cláusula quinta del contrato de subarrendamiento, se pactó que la renta comenzaría a devengarse a contar del día 1 de agosto de 2022, estableciéndose un periodo de gracia durante el cual no serían exigibles las rentas del subarrendamiento, desde el inicio del mismo contrato hasta la fecha antes señalada. De esta forma, desde el 1 de agosto de 2022 y hasta el 31 de diciembre de 2025, se convino una renta de 605 Unidades de Fomentos mensuales, y desde el día 1 de agosto de 2027 en adelante, la cantidad de 550 Unidades de Fomento.

Puntualizó que el ejecutado no cumplió con la obligación de entregar a la ejecutante el inmueble subarrendado con la fecha tope que se había acordado, esto es, a más tardar el 1 de julio de 2021, comunicando además su intención unilateral de poner término al contrato.

Finalmente, señala que la obligación demandada consta en un título ejecutivo, que es actualmente exigible, siendo además la obligación líquida, y no encontrándose la acción ejecutiva prescrita.

Mediante escrito de 17 de marzo de 2022, compareció la ejecutada, quien se opuso a la ejecución y dedujo la excepción de la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, con relación al demandado, establecida en el numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, solicitando que en definitiva sea acogida, con costas.

Respecto a la excepción del N° 7 del artículo 464 de Código de Procedimiento Civil, señaló el ejecutado que uno de los requisitos o condiciones que la ley establece para que un título tenga fuerza ejecutiva,



Foja: 1

es que la obligación que en este consta, sea actualmente exigible, acorde a lo establecido en el artículo 437 del Código de Procedimiento Civil, esto es, que no esté sujeta a una condición suspensiva o a un plazo suspensivo que se encuentren pendientes, impidan el nacimiento o el ejercicio del derecho correlativo de la obligación. Cita doctrina al respecto.

Lo anterior, para señalar que la obligación que el ejecutante busca hacer cumplir, esto es, la entrega del inmueble objeto de contrato de subarrendamiento, se encontraba sujeta a una condición suspensiva, la cual no fue verificada. Lo anterior, está establecido en las cláusulas cuarta y séptima del Contrato de marras.

Sostiene a partir de lo señalado en las referidas cláusulas, que la fecha 1 de julio de 2021 para realizar la entrega del inmueble objeto del contrato, es meramente referencial, dado que la ejecución del contrato dependía de un hecho futuro e incierto: que la parte ejecutada pudiera encontrar otro local al cual trasladar su actividad comercial. No acaeciendo lo indicado, el señalado contrato no generaría efectos, y por ende, la entrega del inmueble no sería exigible. Señala que dicha situación era conocido y aceptado por la ejecutante, indicando que hay intercambio de correos entre las partes que respaldan lo señalado.

Indicó que como antecedente adicional, a lo largo del año 2020, las partes celebraron al menos 10 contratos de subarrendamiento de distintos locales comerciales ubicados en diversas comunas del territorio nacional, se celebraron contratos en Arica, Calama, Vallenar, Puente Alto, San Bernardo, San Felipe, Talca, Cañete, Villarrica y Valdivia. En algunos de esos casos, el inmueble objeto del contrato fue entregado con posterioridad



Foja: 1

a la fecha referencial pactada en ellos, ya que la condición suspensiva de encontrar otro local ocurría con posterioridad a la fecha referencial.

Concluyo que la obligación cuyo cumplimiento pretende obtener la ejecutante no es exigible, desde que la fecha establecida en el contrato es meramente referencial, y está sujeta a una condición suspensiva de la cual depende su nacimiento y posterior exigibilidad. Puntualiza que, dado el caso, la cláusula número 7 del contrato en autos es ambiguo u obscuro, debiendo perjudicar a la ejecutante, en consideración de lo señalado en el artículo 1566 del Código Civil.

Finalizó indicando que la obligación contenida en el título ejecutivo, no fue ni es actualmente exigible.

El 26 de marzo de 2022, el ejecutante evacuó el traslado, solicitando el rechazo de la excepción, con costas.

Sobre la excepción del N° 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, refirió que, en primer lugar, no es efectivo que la obligación de entregar el local comercial haya estado sujeta a una condición suspensiva, dado que el contrato en comento no hay ninguna cláusula en la que conste que la obligación de entregar el local comercial hubiese quedado sujeta a una condición suspensiva, ni modificación alguna del mismo a ese respecto. Señala que la ausencia de la condición en el contrato de subarrendamiento, necesariamente, debe ser pactada de manera expresa, lo cual no consta en el contrato. Expresa que la ejecutada, en su escrito de contestación, reconoce que en el contrato no se pactó condición alguna.

En un segundo punto, indica que la obligación de entregar el local, estaba sujeta a un plazo máximo y no a una condición, plazo que era fatal y estaba cumplido cuando se inició la ejecución. En este sentido, en la



Foja: 1

cláusula séptima del contrato de subarrendamiento se pactó que este comenzaría a regir a más tardar el día 1 de julio de 2021, siendo una redacción clara y precisa que no da espacio a interpretaciones en cuanto a cuál era la fecha tope que tenía la ejecutada para entregar el inmueble.

En tercer lugar, señaló que si se hubiese pactado a la condición que el inmueble en subarriendo se entregaría solo una vez que el ejecutado haya encontrado otro local para arrendar, dicha condición sería simplemente potestativa, cuya verificación depende casi únicamente de la voluntad de la ejecutada, sería incompatible con los montos y tipo de partes que se conjugan en el acuerdo. Indica que la aplicación práctica de los demás contratos celebrados entre las partes, demuestran que no existe condición suspensiva alguna, pues en todos esos casos la ejecutante recibió los inmuebles subarrendados.

En cuarto lugar, en consideración a lo señalado en las cláusula cuarta y séptima del contrato de subarrendamiento, señala que estas deben ser leídas conjuntamente, concluyendo que lo pactado fue que el arrendamiento comenzaría a regir una vez que la demandada ponga el inmueble a disposición de la ejecutante, y que dicha entrega tenía que producirse a más tardar el 1 de julio de 2021, no indicándose condición suspensiva alguna. En este sentido, la expresión referencial hace referencia a que el contrato podía comenzar a regir antes que llegara la fecha tope pactada para entregar el inmueble. Sostiene que entender lo pactado acorde a lo señalado por el ejecutado, atenta contra el tenor literal del contrato.

En un quinto punto, ante la alegación de la demandada de que la redacción de la cláusula séptima sería ambigua, y que en consideración de lo estipulado en el 1566 del Código Civil, esta debería ser interpretada a



Foja: 1

favor del deudor, sostiene que dicha cláusula no es ambigua, debiendo ser leída, en su conjunto, con la cláusula cuarta.

Finalmente indicó que, en el caso en particular, se aplica de manera prioritaria lo señalado en el artículo 1562 del Código Civil, norma que obliga a preferir el sentido en que una cláusula puede producir algún efecto por sobre aquel el que no sea capaz de producir efecto alguno. En este sentido, la frase “*a más tardar*” de la cláusula séptima, se concluye que esta establece un plazo máximo y fatal para hacer entrega del inmueble

Por resolución de 31 de marzo y 21 de abril de 2022 contenidas en los folios 19 y 23, se declaró admisible la excepción opuesta, y se recibió la causa a prueba, fijándose como puntos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes: **1)** Efectividad de que el título que se hace valer en juicio, es actualmente exigible para que tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente o sea con relación al demandado; **2)** Efectividad de que la fecha pactada por las partes en el contrato para la entrega del inmueble se estableció a modo referencial; **3)** Efectividad de que las partes del juicio celebraron otros contratos de arrendamiento de inmuebles. En la afirmativa, efectividad de que en uno o más de esos casos el inmueble objeto del contrato fue entregado con posterioridad a la fecha de referencia establecida en el contrato, sin que el arrendatario efectuara reparo alguno y **4)** Efectividad de que la parte ejecutante no efectuó a la parte ejecutada un requerimiento formal de entrega del inmueble objeto del contrato al vencimiento del supuesto plazo establecido en el contrato.

El 7 de septiembre de 2022 se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

En cuanto a la tacha deducida por la parte ejecutante a folio 59:



Foja: 1

Primero: Que en la audiencia testimonial de fecha 30 de junio de 2022, la parte demandante tachó al testigo de la parte demandada, don Andrés Cood Vergara, por la causal del N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, esto es, los trabajadores y labradores dependientes de la persona que exige su testimonio señalando que de las declaraciones del testigo aparece de manifiesto que es Gerente Legal de la matriz de la demandada, esta es, de Distribuidora de Industrias Nacionales (DIN) S.A.

Segundo: Que la parte demandada evacuó el traslado conferido respecto de la tacha deducida en contra del testigo, solicitando su rechazo y señalando que no existe ninguna relación de dependencia laboral por parte la parte del juicio, y si existiera, la jurisprudencia ya señaló que ello no impide ni limita al testigo para declarar.

Tercero: Respecto de don Andrés Cood Vergara, este reconoce expresamente la calidad de trabajador dependiente de dicha parte, esto es, de aquella que lo presentó en juicio, esto es, contrariamente a lo sostenido por la demandada, precisamente la parte que exige su declaración, por lo que no cabe duda que a su respecto se configura la inhabilidad contemplada en el numeral quinto del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la tacha fundada en tal disposición deberá ser acogida sin más trámite.

En cuanto al fondo:

Cuarto: Que compareció don Roberto Vergara Schölz, abogado, en representación de Comercial Fashion's Park S.A., quien dedujo demanda ejecutiva, en contra de la sociedad Distribuidora de Industrias Nacionales S.A., y solicitó se despache mandamiento de ejecución de la obligación de entrega de inmueble subarrendado.



Foja: 1

Fundamentó su demanda ejecutiva sobre la base de los antecedentes de hecho y de derecho expuestos en la parte expositiva de esta sentencia que se tienen por íntegramente reproducidos.

Quinto: Que al comparecer la parte ejecutada, se opuso a la ejecución y dedujo la excepción de la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, con relación al demandado, establecida en el numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, solicitando que en definitiva sea acogida, con costas.

Sexto: Que el ejecutante evacuó el traslado, solicitando el rechazo de la excepción con costas por los argumentos ya expuestos en la parte expositiva de esta sentencia.

Séptimo: Que recibida la causa a prueba, la parte demandante acompañó la siguiente prueba documental en folio 1 junto con la demanda ejecutiva: 1) copia Escritura pública donde consta el Contrato de Subarrendamiento celebrado entre las partes y 2) copia escritura pública donde consta la personería del abogado de la parte ejecutante.

En folio 33, mediante escrito de 7 de junio del presente año, acompañó: 3) copia escritura pública de contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Comercial Arlupi S.A. con Distribuidora de Industrias Nacionales S.A. de fecha 23 de octubre de 2020, 4) copia de escritura pública de contrato de arrendamiento celebrado entre Inmobiliaria y Comercial Arlupi S.A. con Distribuidora de Industrias Nacionales S.A. de fecha 23 de octubre de 2020.

En folio 37, mediante escrito de fecha 10 de junio del presente año, acompañó: 5) Publicación del Diario Oficial Número 42.676 de fecha 9 de



Foja: 1

junio de 2020, 6) Publicación del Diario Oficial Número 42.678 de fecha 11 de junio de 2020, 7) Publicación del Diario Oficial Número 42.684 de fecha 18 de junio de 2020, 8) Publicación del Diario Oficial Número 42.691 de fecha 26 de junio de 2020, 9) Publicación del Diario Oficial Número 42.696 de fecha 3 de julio de 2020, 10) Publicación del Diario Oficial Número 42.702 de fecha 10 de julio de 2020, 11) Publicación del Diario Oficial Número 42.707 de fecha 17 de julio de 2020, 12) Publicación del Diario Oficial Número 42.713 de fecha 24 de julio de 2020, 13) Publicación del Diario Oficial Número 42.716 de fecha 28 de julio de 2020, 14) Publicación del Diario Oficial Número 42.719 de fecha 31 de julio de 2020, 15) Publicación del Diario Oficial Número 42.720 de fecha 1 de agosto de 2020, 16) Publicación del Diario Oficial Número 42.722 de fecha 4 de agosto de 2020, 17) Publicación del Diario Oficial Número 42.725 de fecha 7 de agosto de 2020, 18) Publicación del Diario Oficial Número 42.730 de fecha de 13 agosto de 2020, 19) Publicación del Diario Oficial Número 42.736 de fecha 21 de agosto de 2020, 20) Publicación del Diario Oficial Número 42.739 de fecha 25 de agosto de 2020, 21) Publicación del Diario Oficial Número 42.742 de fecha 28 de agosto de 2020, 22) Publicación del Diario Oficial Número 42745 de fecha 1 de septiembre de 2020, 23) Publicación del Diario Oficial Número 42.748 de fecha 4 de septiembre de 2020, 24) Publicación del Diario Oficial Número 42.754 de fecha 11 de septiembre de 2020, 25) Publicación del Diario Oficial Número 42.757 de fecha 15 de septiembre de 2020, 26) Publicación del Diario Oficial Número 42.759 de fecha 17 de septiembre de 2020, 27) Publicación del Diario Oficial Número 42.764 de fecha 25 de septiembre de 2020.



Foja: 1

En folio 39, mediante escrito de fecha 14 de junio del presente año, acompañó: 28) Copia simple de contrato de subarrendamiento celebrado entre las parte de fecha 8 de junio de 2020, 29) Copia simpe de Acta de Entrega de inmueble suscrita entre las partes de fecha 8 de junio de 2020, 30) Protocolización de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 13 de julio de 2020, 31) Copia simpe de Acta de Entrega de Inmueble suscrita entre las partes de fecha 27 de julio de 2020, 32) Copia simple de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 30 de octubre de 2020, 33) Copia simple modificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 1 de abril de 2021, 34) Copia simple de Acta de Entrega Inmueble suscrito entre las partes de fecha 18 de noviembre de 2020, 35) Copia simple contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de fecha 13 de mayo de 2020, 36) Copia de protocolización de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de julio de 2020, 37) Copia simple de modificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de abril de 2021, 38) Copia simple Acta de Entre de Inmueble suscrita entre las partes de fecha 24 de junio de 2020, 39) Copia simple de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 8 de junio 2020, 40) Copia simpe de modificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de abril de 2021, 41) Copia simple de Acta de Entrega Inmueble suscrita entre las partes de fecha 15 de junio de 2020, 42) Copia simple contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 8 de junio de 2020, 43) Copia simple de modificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 1 de abril de 2021, 44) Copia simple de Acta de Entrega Inmueble suscrita entre las partes de



Foja: 1

fecha 8 de junio de 2020, 45) Copia simple de Acta de Entrega Inmueble suscrita entre las partes de fecha 8 de junio de 2020, 46) Copia simple de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 8 de junio de 2020, 47) Copia simple de modificación contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de abril de 2021, 48) Copia simple de modificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 1 de abril de 2021, 49) Copia simple de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de julio de 2020, 50) Copia simple de rectificación de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 2 de noviembre de 2020 y 51) Copia simple de Acta de Entrega de Inmueble suscrita entre las parte de fecha 8 de junio de 2020.

Por su parte, la demandada acompañó la siguiente prueba en folio 14 junto con el escrito de contestación de demanda: 1) copia escritura pública donde consta la personería del abogado de la parte ejecutada.

En folio 40 mediante escrito de 16 de junio del presente año acompañó: 2) copia contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 9 de noviembre de 2020, 3) copia de Correo Electrónico enviado por representante de la ejecutante al ejecutado de fecha 26 de julio de 2021, 4) copia de Correo Electrónico enviado por representante de la ejecutante al ejecutado de fecha 27 de julio de 2021, 5) copia de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, con fecha de 8 de junio de 2020, 6) copia Acta de entrega de inmueble, suscrito entre las partes, de fecha 28 de septiembre de 2020, 7) copia de contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes de fecha 1 de julio de 2020, 8) copia de Acta de entrega de inmueble suscrito por las partes, de fecha 24 de junio de 2020,



Foja: 1

9) copia contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes, de fecha 1 de julio de 2020, 10) copia acta de entre de inmueble suscrito por las partes de fecha 30 de septiembre de 2020.

En folio 59 rindió prueba testifical, en la que declaró el testigo Andrés Cood Vergara y en folio 63 acompañó prueba confesional, respecto de José Ignacio Aguerrea Mella, como representante de la demandante.

Octavo: Que el 16 de agosto de 2022, en el folio 63 se llevó a efecto la audiencia de absolución de posiciones, con la comparecencia de José Ignacio Aguerrea Mella, por Fashion's Park S.A.

Manifestó que la expresión referencial del contrato en autos tiene relación en contexto de pandemia, que implicó que las partes acordaran que el local podía ser entregado incluso antes de la fecha establecida en el contrato.

Señaló que hubo comunicaciones entre las partes donde se estableció que la entrega del inmueble de marras debía efectuarse el 21 de julio del 2021 y en los casos de los inmuebles de Calama y Puente Alto, sobre los cuales también se celebraron contratos de arrendamientos entre las partes, vieron atrasadas sus entregas por el contexto de pandemia que afectaba al país.

Noveno: Que de la valoración de la prueba rendida por las partes, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1700 y 1702 del Código Civil, se pueden tener por acreditados los siguientes hechos: **1)** Que las partes celebraron un contrato de subarrendamiento en virtud del cual la ejecutada subarrendó a la ejecutante un local comercial asignado con el rol de avalúo número 661-13 de la comuna de Talca. **2)** Que acorde a las cláusulas cuarta y séptima del citado contrato, este comenzaría a regir, a más tardar,



Foja: 1

el 1 de julio de 2021, y con fecha de término, el día 30 de junio de 2030, plazo renovable tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de cinco años. **3)** Que el contrato celebrado entre las partes, está redactado de manera ambigua y **4)** Que entre partes se celebraron otros contratos de arrendamiento de inmueble.

Décimo: Que sobre la excepción del N° 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil, lo que corresponde revisar aquí es el cumplimiento de los requisitos del título para que tenga merito ejecutivo.

Acorde a la prueba acompañada, el objetivo de interpretar los actos y contratos atiende a desentrañar su sentido cuando se suscitan dudas respecto a su verdadero alcance y a disipar, ante todo, cuál ha sido la voluntad de los contratantes y por eso que el artículo 1560 del Código Civil, siguiendo la doctrina clásica, declara que: “Conocida claramente la intención de los contratantes, se estará más a ella que a lo literal de las palabras”. Esto significa, que no puede fijársele a un contrato un sentido distinto de aquel que quisieron darle las partes, como que el contrato arranca su existencia del concurso real de voluntad de las partes, según lo estatuye el artículo 1437 de dicho cuerpo legal.

Undécimo: Sin embargo, de lo determinado en las Cláusula Cuarta y Séptima del Contrato de Arrendamiento, en la cual se funda la presente ejecución, no determinan debidamente la fecha en la cual se debe hacer entrega el inmueble. Por lo anterior, no se puede determinar fecha cierta para la exigibilidad, y que, además, existe un procedimiento especial para discutir esta materia, acorde a lo establecido artículo 7 N° 6 de la Ley N° 21.461 que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos.



Foja: 1

Décimo Segundo: Dado lo anterior, ante la ambigüedad señalada, no queda más remedio que establecer que la fecha establecida en el contrato de marras para realizar la entrega del inmueble subarrendado, es meramente referencial, dado que, en primer término, el artículo 1566 del Código Civil establece que las cláusulas ambiguas se interpretarán a favor del deudor, y, en segundo lugar, porque la misma norma, en su inciso segundo, señala que las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.

Décimo Tercero: Que el contrato plasmado en la copia de escritura pública, de fecha 9 de noviembre de 2020, otorgada ante el notario público de Santiago don Álvaro González Salinas, bajo el repertorio N° 41.942-2020, suscrito por las partes acompañado junto con la demanda ejecutiva en Folio 1, así como la Cláusula 7 del mismo, fueron redactados íntegramente por la parte ejecutante.

Conforme a lo anterior, no corresponde que sea el ejecutado quien responda por la oscuridad del lenguaje de un contrato respecto a cuya ejecución las partes, en todo caso, siempre han estado contestes, menos en esta instancia ejecutiva, como lo pretende Fashion's Park S.A.

Décimo Cuarto: Que, lo anterior, además, se ve respaldado por los contratos de arrendamiento acompañado por parte demandada, individualizados en los números 5, 7 y 9, y las Actas de Entregas de inmuebles, individualizados en los números 6, 8 y 10 respectivamente del considerando séptimo, se establece que: Respecto al contrato de arriendo celebrado entre las partes, sobre inmueble ubicado en la ciudad de Valdivia,



Foja: 1

se declaró, precisamente, como fecha referencial de entrega, el 8 de junio de 2020, certificándose su entrega el 24 de junio del mismo año. Misma situación aconteció en entrega del inmueble en arriendo en la ciudad de Calama, donde la fecha referencial de entrega fue pactada para el 15 de junio de 2020, aconteciendo según acta recién el 28 de septiembre del mismo año. Similar a lo acontecido en inmueble de Puente Alto, el cual se acordó fecha referencial de entrega el 8 de junio, pero aconteció esta el 30 de septiembre, ambas de 2020.

Con lo anterior, se deja constancia que el ejecutante ya habría aceptado, en contratos similares con la misma parte, que la fecha de entrega de los inmuebles en arrendamiento no fue ni cierta ni clara, dado que no presentó tampoco alegación alguna al momento de realizar la recepción de los mismos. Pues dicha poca claridad, se observa también en la cláusula séptima el Contrato de arriendo de marras.

Décimo Quinto: Que la prueba acompañada por la parte demandante no permite determinar suficientemente que se haya establecido de manera clara y precisa la fecha de entrega, no acreditándose que la escritura pública que sirve como sustento de este procedimiento ejecutivo, cumpla con lo establecido en el artículo 437 del Código de Procedimiento Civil.

Décimo Sexto: Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 471 inciso 2 del Código de Procedimiento Civil y al haberse acogido la excepción opuesta se condenara en costas al ejecutante.

Por estas consideraciones, normas legales citadas y visto, además, lo dispuesto en artículos 160, 170, 358 N° 5, 434 N° 2, 437, 464 N° 7, 470 y 471 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:



En cuanto a la tachada deducida por la parte ejecutante a folio 59:

I.- Que se **acoge** la tachada deducida en contra del testigo de la parte demandada, don Andrés Cood Vergara, conforme a la causal del N° 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, prescindiéndose de su declaración.

En cuanto al fondo:

II.- Que, se **acoge** la excepción opuesta por la parte ejecutada a lo principal del escrito de diecisiete de marzo de dos mil veintidos sobre la falta de alguno de los requisitos o condiciones establecidos por las leyes para que dicho título tenga fuerza ejecutiva, sea absolutamente, con relación al demandado, establecida en el numeral 7 del artículo 464 del Código de Procedimiento Civil.

III.- Que, se condena en costas al ejecutante.

Regístrese y Archívese.

Rol C N° 9948-2021.

Pronunciada por Ximena Sumonte Contreras, Jueza Suplente.

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

