

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia

JUZGADO : 1° Juzgado Civil de Puente Alto

CAUSA ROL : C-3595-2023

CARATULADO : PLAZA/NAVEA

Puente Alto, nueve de Febrero de dos mil veinticuatro

VISTOS:

Que, con presentación del 05 de abril de 2023, rectificadora, el 23 de mayo de 2023 y el 01 de junio del 2023, compareció doña Elizabeth Plaza Hubach, psicóloga, en representación de **Elizabeth Plaza Hubach Limitada**, con domicilio en Gran Avenida 1005, parcela 30, comuna de Paine, quien dedujo demanda de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios en contra de la empresa **Turística Nieves Negras Limitada**, representada legalmente por don Moisés Bernabé Navea Fuentes, de quien ignora profesión u oficio, domiciliados en Camino Al Volcán N°38.71, comuna de San José de Maipo, solicitando se declare el incumplimiento del contrato subarrendamiento, y se condene a la demandada al pago de la suma de \$111.190.588, más intereses, reajustes y costas.

Expresó que, el 14 de octubre de 2021, firmó un contrato de subarrendamiento con la demandada, compareciendo en calidad de subarrendataria y la contraria en calidad de subarrendadora, respecto del restaurante denominado Parque Almendro, sus instalaciones, un área para estacionamiento, y una casa habitación que se encuentra construida en el terreno de la sociedad turística el Almendro Limitada.

En dicho contrato las partes reconocen que la infraestructura de la casa habitación y del pequeño local con acceso al Camino Al Volcán son de propiedad de la demandante, y que, una vez terminado el contrato de subarrendamiento, se valorará la infraestructura existente para decidir si ésta es adquirida por la sociedad turística el Almendro, o es retirada por la subarrendataria, restituyendo a su costo los espacios y cierres existentes a la condición original en que se encontraban.

Declaró que, el 08 de febrero de 2022, con la demandada dieron por terminado el contrato subarrendamiento mediante escritura pública, adquiriendo la subarrendadora la casa



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

Código: GWNJXLCSXS

«RIT»

Foja: 1

habitación en la suma de \$9.000.000, tasación que no aprueba, manifestando en el mismo acto su disconformidad, toda vez que, las reparaciones realizadas en el inmueble ascienden a una suma no inferior a 20 unidades fomento por metro cuadrado. Lo anterior según lo dispuesto por la Cámara Chilena de la Construcción y otras ofertas de casas similares a la categoría MINVU C3; además, explicó que, las ampliaciones y mejoras realizadas fueron hechas respecto a una estructura de 30mt² y, actualmente, la casa habitación es una vivienda tipo C3 de 78 mt².

Que, dada la real valoración del precio de la casa habitación se le debió haber pagado la suma total 1560 UF, equivalente a \$55.490.588. No obstante, firmó el acuerdo, pero sólo con el objeto de poner término al subarriendo y de recibir el pago de lo ofrecido por la subarrendadora.

Manifestó que, a la fecha, la demandada no ha transferido la última cuota de \$3.000.000, tal como consta en el acuerdo, sólo ha pagado la suma de \$4.000.300, adeudando la cantidad total de \$51.190.588, al considerar el precio real y lo abonado.

Que, producto del incumplimiento contractual, realizó una relación sucinta del derecho y mencionó los requisitos para que proceda la indemnización de perjuicios conforme de la acción deducida, avaluando los perjuicios de la siguiente manera:

A) Daño emergente: Disminución real y efectiva que experimentó en el patrimonio, el cual avalúa tomando en consideración lo ya pagado por la contraria, en la cantidad de \$51.198.588.

B) Lucro cesante: Pérdida de las inversiones comerciales que no pudo realizar atendido el rubro de la sociedad, daño que estima en la cantidad de \$40.000.000, más los gastos habitacionales que ha tenido que realizar.

C) Daño moral: Manifestó que, son todos los sentimientos que le ha provocado el incumplimiento, tales como amargura, dolor, angustia, e inseguridad, reclamando una indemnización ascendente a la suma de \$20.000.000.

Con fecha 05 de julio de 2023, se dio curso a la demanda, notificándose a la demandada, el 17 de julio de



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

Código: GWNJXLCSXS

«RIT»

Foja: 1

2023, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Con fecha 28 de julio de 2023, se llevó a efecto la audiencia de rigor con la comparecencia de la demandante, doña Elizabeth Plaza, su apoderado, don Eduardo Salas Cerda, y la demandada. Oportunidad que se tuvo por ratificada la demanda, suspendiéndose la audiencia de estilo para efectos que la demandante evacuara el traslado conferido de las excepciones de incompetencia del tribunal y transacción, rechazándose sólo la del artículo 303 N°1 del Código Procedimiento Civil, el 17 de agosto de 2023, quedando la otro como parte integrante de la contestación para definitiva.

Con fecha 18 de agosto de 2023, se reanudó la audiencia precedente, con la comparecencia del apoderado de la parte demandante, don Eduardo Salas, y la apoderada de la demandada, doña Katherine Moreno. Oportunidad en que se tuvo por contestada la demanda, solicitando la parte demandada su rechazo con costas, fundando su pretensión sucintamente en:

Expresó que, la materia sometida ya se encuentra zanjada en el acuerdo de término contrato de subarrendamiento, suscrito ante notario, el 08 de febrero de 2023.

Que, en dicha transacción, las partes estipularon de manera expresa el precio y forma de pago de las ampliaciones y mejoras realizadas en la cabaña, el cual corresponde a la suma de \$9.000.000, pagadera en tres cuotas.

Que, el valor indicado por la demandante en su libelo en UF 1.560, es unilateral y desconoce el acuerdo arribado, y el informe de tasación efectuado por la Sociedad Tasadores Chile, el cual formó parte integrante del acuerdo de término de subarrendamiento.

Agregó que, los \$3.000.000 cobrados por la demandante en la demanda, ya fueron pagados, el 28 de marzo de 2023, mediante transferencia electrónica.

En lo que se refiere a los supuestos perjuicios provocados, expresó que, no puede hacerse cargo de éstos, ya que a su juicio no existen.

Acto seguido en la misma audiencia el Tribunal llamó a las partes a conciliación sin que esta se alcanzará, atendido



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

Código: GWNJXLCGSXS

«RIT»

Foja: 1

las desavenencias entre las partes en juicio, recibíendose la causa a prueba, fijándose los hechos substanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que debió recaer, rindiéndose la prueba que obra en autos, y que se expresará.

Con la misma fecha, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, comparece doña Elizabeth Plaza Hubach, en representación de **Elizabeth Plaza Hubach Limitada**, deduciendo demanda de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, en contra de la empresa **Turística Nieves Negras Limitada**, solicitando se declare el incumplimiento del contrato subarrendamiento, y se condene a la demandada al pago de la suma de \$111.190.588, más intereses, reajustes y costas, por los fundamentos de hecho y derecho descritos en lo expositivo de esta sentencia.

SEGUNDO: Que, se tuvo por evacuado el trámite de contestación de la demanda por parte de la demandada, quien contestó conforme a lo ya indicado en lo expositivo de la sentencia, lo que obliga a la parte demandante, conforme a las reglas del onus probandi, que emanan del artículo 1698 del Código Civil, a acreditar los eventuales perjuicios derivados del incumplimiento del contrato de subarrendamiento; y en el caso de la demandada a desvirtuar los hechos alegados.

TERCERO: Que, la demandante a fin de acreditar su aserto, rindió la siguiente prueba, consistente en:

Documental.

Folio 1

A) Copia de contrato subarrendamiento suscrito ante notario entre las partes en juicio, del 14 de octubre de 2021.

B) Copia del acuerdo de término contrato de subarrendamiento, suscrito ante notario entre las partes en juicio, del 08 de febrero de 2023.

C) Copia de inscripción del Registro de Comercio de Santiago, emitido por Conservador de Bienes Raíces de Santiago.



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

Código: GWNJXLCGSXS

«RIT»

Foja: 1

Por su parte la demandada rindió la siguiente prueba al efecto:

Folio 21

1. Copia de contrato subarrendamiento suscrito ante notario entre las partes en juicio, el 14 de octubre de 2021.

2. Copia del acuerdo de término contrato de subarrendamiento, suscrito ante notario entre las partes en juicio, el 08 de febrero de 2023.

3. Copia informe de tasación inmobiliaria, del 23 de diciembre de 2022, emitido por la Sociedad de Tasadores Chile.

4. Correo electrónico del 18 de marzo de 2023, enviado por doña Lorena Plaza Hubach a don Alejandro Salas.

5. Comprobantes de transferencias electrónicas, emitidas por el Banco BCI, del 10 de febrero de 2023, por un total de \$1.291.668; del 6 de marzo por un total de \$500.000; del 18 de marzo por un total de \$740.900; y del 28 de marzo de 2023 por un total de \$3.000.000.

6. Set de 30 fotografías sin certificación de origen y fecha.

7. Copia de guía despacho electrónica N°3245337, emitida por Abastible S.A. a nombre de Turística El Almendro Ltda, emitida el 8 de marzo de 2023.

8. Set de 7 fotografías sin certificación de origen y fecha.

9. Copia de factura electrónica N° 80, emitida por Turística Nieves Negras Limitada, del 5 de enero de 2023.

10. Comprobantes de transferencias electrónicas entre don Nelson Sandoval, por un monto total de \$650.000.

11. Copia de factura electrónica, led y equipo estanco, del 12 de marzo de 2023, por un monto total de \$168.930, emitida por Sodimac S.A.,

12. copia de factura electrónica emitida por Ferretería Casa Ahorro Materiales de Construcción SpA, por un total de \$211.149.

13. Copia de detalle de facturación cargos tarifarios de luz eléctrica, del 23 de febrero de 2023, por un total a pagar de \$566.000, emitido por CGE.



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

Código: GWNJXLCGSXS

«RIT»

Foja: 1

14. Copia simple de pago electrónico, desde el 9 de diciembre de 2022 al 28 de febrero de 2023, por un monto a pagar de \$352.003, a doña Elizabeth Plaza Hubach Limitada, sin origen ni fecha.

CUARTO: Que, cabe destacar que no existe discusión entre las partes que se celebró un contrato de subarrendamiento, el 14 de octubre de 2021, respecto las instalaciones de restaurante, el espacio para estacionamiento, una de las casas habitación y un pequeño local con acceso a la calle de la propiedad ubicada en Camino Al Volcán N°38.713, localidad de San Gabriel, comuna de San José de Maipo; el que terminó de manera anticipada, el 28 de febrero de 2023, mediante un acuerdo notarial, del 08 de febrero de 2023.

De igual modo, no es un hecho controvertido que, en la cláusula vigésimo primero las partes dejaron constancia que, una vez terminada su vigencia, valoraran la infraestructura para poder decidir si esta es adquirida por la sociedad turística, o si bien, es retirada por la subarrendataria a su costo, restituyendo los espacios y cierres existentes a la condición original.

QUINTO: Que, la discusión en juicio se centra en el valor de la infraestructura al término del contrato, la cual al momento de la suscripción fue valuada en \$2.000.000, conforme al certificado de deuda, emitido por la Tesorería General de la República, y posteriormente, al término del contrato en la cláusula segunda del acuerdo en \$9.000.000, por concepto de ampliación y mejoras, suma que consta en el mismo acto que, la subarrendataria manifestó expresamente no estar de acuerdo en el criterio de la tasación, siendo de su parecer que el precio debió ser de 20 UF el metro cuadrado. No obstante, consta en el contrato referido que suscribió el acuerdo y aceptó su forma de pago con sólo objeto de darle término anticipado.

SEXTO: Que, en este orden de ideas, es del parecer de esta jueza que al haber aceptado la forma de pago del precio la demandante está aceptando el valor de la infraestructura, más allá de materializar su malestar en el criterio de la tasación de las ampliaciones y mejoras; máxime, si reconoce en el libelo haber recibido el pago de las dos primeras



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

Código: GWNJXLCGSXS

«RIT»

Foja: 1

cuotas sin que el contrato fuera previamente invalidado por consentimiento mutuo, o por alguna causal legal; aunado que, el valor de la infraestructura demandado fue avaluado de manera unilateral por la demandante sin acompañar en el proceso probanza al efecto que permita avaluarlo conforme a un parámetro objetivo.

SÉPTIMO: Que, no obstante a lo anterior era carga de la demandada probar el pago del precio estipulado, quien para estos efectos acompañó cuatro transferencias electrónicas, entre ellas la demandada en el libelo del 28 de marzo de 2023, por la suma de \$3.000.000; lo anterior, sumado a la confesión expresa y espontánea de la actora, de haber aceptado las dos primeras cuotas, se presume que, nada adeuda la demandada, al haberse acompañado un comprobante de transferencia con el monto y día estipulado en el contrato.

OCTAVO: Que, en conclusión, la actora no ha demostrado el incumplimiento que atribuye a la demandada, lo que conduce al rechazo de la acción, sin que sea necesario entrar a analizar lo pertinente en relación a la indemnización de perjuicio.

NOVENO: Que, todas las probanzas allegadas a estos autos fueron analizadas y ponderadas de conformidad a la ley, y aquellas que no han sido pormenorizadas, en nada alteran lo razonado.

DÉCIMO: Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, se condenará a la demandante al pago de las costas, por haber resultado totalmente vencida.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170 y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; los artículos 1545, 1546, 1698 y siguientes y los artículos 1915 y siguientes del Código Civil; la Ley Nro. 18.101 y Ley Nro. 19.866, se declara:

I.- Que, **SE RECHAZA**, la demanda de incumplimiento de contrato con indemnización de perjuicios, del 04 de abril de 2023, deducida por la sociedad **ELIZABETH PLAZA HUBACH LIMITADA**, en contra de la sociedad **TURÍSTICA NIEVES NEGRAS LIMITADA**, ya individualizadas, por los motivos precedentes.



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

Código: GWNJXLCSXS

«RIT»

Foja: 1

II.- Que, se condena a la demandante al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.

Rol N°: C-3595-2023

Pronunciada por doña Claudia Parga Ríos, Jueza Suplente.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Puente Alto, nueve de Febrero de dos mil veinticuatro.**



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

Código: GWNJXLCGSXS