

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 16° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-7755-2021
CARATULADO : INVERSIONES INTERNACIONALES ATENAS
LIMITADA/HITACHI VANTARA CHILE LIMITADA

Santiago, veinticinco de Enero de dos mil veinticuatro

Vistos.

Que, mediante presentación de fecha 16 de septiembre de 2021, comparece don **Juan Sebastián Bianchi Karich**, arquitecto, en representación convencional de **Inversiones Internacionales Atenas Limitada**, sociedad del giro de su denominación, ambos domiciliados en Avenida José Alcalde Délano N°10.545, oficina 404, comuna de Lo Barnechea, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de **Hitachi Vantara (Chile) Limitada**, antes Hitachi Data Systems Chile Limitada, sociedad del giro de consultoría informática, representada legalmente por don **Arturo Alessandri Cohn**, todos domiciliados en Isidora Goyenechea 2800, oficina 2902 A, comuna de Las Condes.

Que, con fecha 12 de enero de 2022, se llevó a efecto el comparendo de estilo, en el cual se practicó la segunda reconvenición de pago, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía y se dejó constancia que habiéndose efectuado el llamado a conciliación, ésta no se produjo, en atención a la rebeldía recién aludida. Acto seguido, se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Que, con fecha 25 de octubre de 2023, se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando.



Foja: 1

Primero: Que, don Juan Sebastián Bianchi Karich, en representación de Inversiones Internacionales Atenas Limitada, deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de Hitachi Vantara (Chile) Limitada, antes Hitachi Data Systems Chile Limitada, representada legalmente por don Arturo Alessandri Cohn, todos ya individualizados.

Funda su demanda en el hecho de que su representado celebró un contrato de arrendamiento con la sociedad demandada el 09 de noviembre de 2004, el que fue prorrogado y modificado el 01 de diciembre de 2009 y el 11 de septiembre de 2019, respecto de la propiedad ubicada en Isidora Goyenechea N°3120, piso 11, estacionamientos 100, 101, 102, 103, 253 y 254, bodega 19, de la comuna de Las Condes, por una renta mensual de \$5.000.000.-, reajustada cada 6 meses según el IPC.

Indica que en marzo de 2019 solicitó la devolución de los bienes arrendados, recibiendo una respuesta solicitando una extensión de plazo, a lo accedió, firmando con fecha 22 de enero de 2020 un anexo de contrato de arrendamiento en que se prorrogó la entrega para el día 20 de marzo de 2020, pero que recién el 20 de abril de 2020 la arrendataria terminó unas reparaciones en el inmueble, las que además tienen observaciones de la arrendadora, sin que se haya realizado la entrega formal de todos u cada uno de los inmuebles con el acta respectiva y el finiquito.

Arguye que se estipuló en la cláusula séptima del anexo del 22 de enero de 2020, que el arrendatario se obligaba a pagar un 25% del canon de arrendamiento por cada día de retraso en la entrega de la propiedad.

Manifiesta que nunca se hizo entrega material de todos los inmuebles ni se firmó el finiquito, y que al tomar conocimiento del abandono solicitó al Tribunal Civil competente que hiciera la restitución, lo que se materializó el 15 de marzo de 2021, en causa V-5-2021 del 9° Juzgado Civil de Santiago, adeudando las rentas correspondientes al periodo que media entre abril de 2020 al 15 de marzo de 2021, equivalente a \$71.738.654.-, más \$14.753.293.- correspondientes a la multa establecida el 25% del canon de arrendamiento por cada día de retraso, además de la cuenta de Enel que asciende a \$614.627., Aguas Andina a \$1.252.560.- y los gastos comunes,



Foja: 1

comprendidos entre el mes de abril de 2020 y febrero 2021, por un total de \$12.141.520.

En subsidio deduce demanda de desahucio.

Segundo: Que, con fecha 12 de enero de 2022, se llevó a efecto el comparendo de estilo, en el cual se practicó la segunda reconvención de pago, se tuvo por contestada la demanda en rebeldía

Luego, se dejó constancia de que no hubo conciliación y se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Tercero: Que la rebeldía implica una contestación ficta de la demanda en la que se tienen por negados genéricamente los fundamentos de la pretensión del actor.

Lo anterior importa que quien demanda deberá probar los hechos en virtud de los cuales asienta lo solicitado.

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

Quinto: Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos, y de conformidad a lo preceptuado en el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al actor probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el arrendatario en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de la demandada el acreditar el cumplimiento de las mismas.

Sexto: Que, a fin de acreditar sus dichos, la demandante acompañó la siguiente prueba documental:

- Contrato de arrendamiento de fecha 9 de noviembre de 2004.
- Copia simple de informe fotográfico.
- Copia simple de acta de demolición.



Foja: 1

- Carta certificada del 11 de junio de 2020.
- Copia simple de estado de envío.
- Copia de estampado receptorial del 15 de marzo de 2021, de causa RIT V-5-2021, del 9° Juzgado Civil de Santiago.

Custodiados bajo el N°10785-2023:

- Contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2009.
- Prórroga del 11 de septiembre de 2019.
- Prórroga del 22 de enero de 2020.

Séptimo: Que, asimismo la parte demandante ofreció prueba testimonial correspondiente a las declaraciones de don Francisco José Rojas Prado en audiencia del 24 de octubre de 2022.

Octavo: Que, la demandante solicitó la absolució n del representante de la empresa demandada, don Arturo Alessandri Cohn, al que se le tuvo por confeso de conformidad al pliego que consta a folio 70 del expediente de autos.

Noveno: Que, por su parte, la demandada no rindió probanza alguna tendiente a desvirtuar las aseveraciones expuestas por el actor.

Décimo: Que, valorando el contrato acompañado y no controvertido en autos, según las reglas de la sana crítica, se tiene por acreditada la existencia de un contrato de arrendamiento escriturado referente a la propiedad ubicada en Isidora Goyenechea N°3120, piso 11, estacionamientos 100, 101, 102, 103, 253 y 254, bodega 19, de la comuna de Las Condes, celebrado entre las partes con fecha 09 de noviembre de 2004, el que comenzó a regir a partir del 19 de noviembre de 2004, por el plazo de cinco años, renovable por períodos iguales y sucesivos de un año, a menos que alguna de las partes de aviso de término por escrito con 60 días de anticipación.



Foja: 1

Asimismo queda acreditado que las partes pactaron una renta mensual, pagadera dentro de los cinco primeros días igual a US 6.000, la que se modificó por el contrato del 01 de diciembre de 2009 a \$5.000.000.-

Por su parte, en la modificación del 01 de diciembre de 2009, se estipuló que la restitución del inmueble deberá realizarse al día siguiente del término del arrendamiento, en perfecto estado habida consideración al uso y desgaste legítimo al término del contrato, con todos sus pagos, gastos comunes y consumos al día.

A su vez, mediante la adenda del 22 de enero de 2020, consta que las partes ampliaron el plazo de contrato hasta el día 20 de marzo de 2020, agregándose una multa por cada día de atraso igual al 25% del canon vigente hasta que las oficinas sean restituidas y debidamente recibidas por el arrendador

Décimo primero: Que, conforme a lo estipulado en el artículo 1948 del Código Civil, la restitución de la cosa raíz se verifica desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, ninguno de dichos factores ha sido cumplido por la arrendataria, certificándose la restitución judicial al día 15 de marzo de 2021, según se verifica en el estampado receptorial tramitado en la causa V-5-2021 seguida ante el 9º Juzgado Civil de Santiago.

Décimo segundo: Que, a consecuencia de lo ya establecido, se constata la terminación del contrato de arrendamiento celebrado por las partes respecto al inmueble de Isidora Goyenechea N°3120, piso 11, estacionamientos 100, 101, 102, 103, 253 y 254, bodega 19, de la comuna de Las Condes, con la fecha de restitución, es decir, al 15 de marzo de 2021.

Décimo tercero: Que, por su parte el artículo 6 inciso primero de la Ley 18.101 establece que el arrendatario continua obligado al pago de las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble, de modo que se condenará al demandado al pago de las rentas devengadas desde abril de 2020 al 15 de marzo de 2021, ambas inclusive, en base a la renta mensual



Foja: 1

de estipulada de \$5.000.000.-, lo que da un total de \$55.000.000.- hasta febrero de 2021, más el monto proporcional a los días de marzo de 2021, equivalentes a \$2.419.355.-, dando un total de \$57.419.355.- por concepto de rentas adeudadas, reajustadas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 18.101.

Décimo cuarto: Que, asimismo corresponde acceder al cobro del 25% de las rentas por día de retraso en virtud de lo pactado por las partes en la adenda del 22 de enero de 2020, equivalente a \$14.354.838.-

Décimo quinto: Que, sin perjuicio que el artículo 6 de la Ley 18.101 dispone que son cargo del arrendatario los gastos por servicio hasta la restitución del inmueble, no se acompañó a los autos ninguna prueba tendiendo a acreditar el valor al que ascendían dichos servicios a la fecha de restitución, de modo que, de conformidad al artículo 1698 el Código Civil, se desechará lo solicitado al tenor de dichos gastos.

Décimo sexto: Que, no procede emitir pronunciamiento respecto de la demanda de desahucio interpuesta en forma subsidiaria, atendido lo considerado respecto a la demanda deducida por vía principal.

Atendido lo razonado, y según lo dispuesto en los artículos 1444, 1545, 1552 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 384, 394, 680 del Código de Procedimiento Civil y artículos 1, 6, 7, 8, 10, 15 y 21 de la Ley N° 18.101, modificada por la N° 19.866, se decide que:

- I. Se hace lugar a la acción entablada a lo principal de presentación de fecha 16 de septiembre de 2021, constatándose la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, referente a la propiedad ya individualizada, al día 15 de marzo de 2021.
- II. Se condena al demandado al pago de las rentas de arrendamiento devengadas entre abril de 2020 al 15 de marzo de 2021, equivalentes a \$57.419.355.-, las que deberán reajustarse de conformidad a lo dispuesto en el artículo 21 de la



C-7755-2021

Foja: 1

Ley 18.101., más lo adeudado por concepto de multa por día de retraso, equivalente a \$14.354.838.-

III. Se rechaza lo solicitado respecto al pago de los cobros de gastos comunes y servicios básicos.

IV. Se condena a la demandada al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y en su oportunidad, archívese.

Rol N° C-7755-2021.

Pronunciada por don LUIS PARRA ARAVENA, JUEZ SUPLENTE

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



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

Código: XNXXLBVXQL