

«RIT»

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 4º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-19351-2023
CARATULADO : COMERCIAL FELIU S.A. (ANTES COMERCIAL FELIÚ LTDA.)/FARMACIAS CRUZ VERDE S.P.A.

Santiago, treinta de septiembre de dos mil veinticuatro

VISTO.

A folio 1 comparecen los abogados Víctor Gorigoitia Osega y Lorena Gorigoitia Acuña, ambos con domicilio en Arlegui N° 252, comuna de Viña del Mar y en Pasaje Rosa Rodríguez N° 1375, oficina 307, comuna de Santiago, en representación de COMERCIAL FELIÚ S.A. -antes Comercial Feliú Limitada por Transformación- sociedad del giro comercio representada por don Jaime Felipe Feliú Jerez, todos con domicilio en Arlegui N° 252, comuna de Viña del Mar, e interponen demanda en juicio especial de terminación de contrato de arrendamiento, restitución de la propiedad arrendada por expiración del plazo, cobro de rentas e indemnización de perjuicios en contra de FARMACIAS CRUZ VERDE S.A. -hoy Farmacias Cruz Verde SpA por Transformación- sociedad del giro farmacia, representada por don José Ignacio Larrondo Concha, factor de comercio, todos con domicilio en Avenida Libertad N° 1299, comuna de Viña del Mar, y en Avenida el Salto N° 4875, comuna de Huechuraba, a objeto que:

1. Se declare la terminación del contrato de arriendo por término del plazo acaecido con fecha 2 de enero del año 2019 como consecuencia del aviso que dio Comercial Feliú S.A. a la arrendataria con la debida anticipación, de acuerdo a la cláusula segunda del contrato de renovación y modificación de fecha 15 de diciembre del año 2015.

2. Se condene a la demandada a pagar las rentas de arrendamiento a razón de UF 312,12 mensuales entre la fecha del cese del pago de las rentas de arrendamiento, esto es, entre el 10 de octubre del año 2020 y el 10 de septiembre del año 2023, que asciende por 36 meses a UF 11.236,32 que al valor de la UF al 10 de septiembre del año 2023 equivalen a la suma de \$406.456.122 o a las cantidades que se determine; a las rentas de arrendamiento que se devenguen hasta la entrega material de la propiedad arrendada; y, a las rentas que se devenguen con posterioridad al 10 de septiembre del año 2023 por concepto de multas recargadas en un 50%, más los intereses corrientes desde que las obligaciones se hicieron exigibles hasta su entero y cumplido pago.

3. Que se condene a la demandada a restituir el inmueble arrendado dentro de tercero día de ejecutoriado o que cause ejecutoria el fallo o en el plazo que se determine, más el recargo de un 50% de las rentas de arrendamiento por concepto de multa por el retardo en la restitución de la propiedad arrendada una vez que expiró o terminó el contrato de arrendamiento, esto es, a partir de las rentas posteriores al 2 de enero del año 2019 tanto de las rentas pagadas o no pagadas según la cláusula décimo sexta del contrato inicial de fecha 9 de enero del año 2003, recargo por multas que asciende a UF 3.277,26 o las cantidades que se determine que corresponden a las rentas pagadas con posterioridad al 2 de enero del año 2019 y 10 de septiembre del año 2020, correspondiendo a 21 meses a razón de UF 312,12 mensuales da la suma de UF 6.554,50, por lo cual la multa del 50%



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

da la cantidad de UF 3.277,26 que al 10 de septiembre del año 2023 equivale a la suma de \$118.549.702 o las cantidades que se determine; y, por las rentas no pagadas que corresponden a 36 mensualidades entre el 10 de octubre del año 2020 y el 10 de septiembre del año 2023, a razón de UF 312,12 mensuales da la suma de UF 11.236,32 y que el 50% por concepto de multa da la cantidad de UF 5.618,16 que al 10 de septiembre del año 2023 equivale a la suma de \$203.228.061 o las cantidades que se determine por las cuales también se demanda.

4. Que se condene a la demandada al pago de los consumos de agua, luz y gas.

5. Que se condene a la demandada al pago de una indemnización de perjuicios por daño moral ascendente a la suma de \$100.000.000 o a los montos de indemnización por daño moral que se determine de acuerdo al mérito de autos, más intereses corrientes desde que las obligaciones se hicieron exigibles y hasta su entero y cumplido pago o que se determine.

Manifiestan que por escritura pública de 9 de enero de 2003 su representada dio en arrendamiento a la demandada el bien raíz ubicado en Avenida Libertad número N° 1299, esquina 14 Norte, de la ciudad de Viña del Mar, mediante contrato suscrito inicialmente entre Feliú S.A. y Farmacias Cruz Verde S.A., por una renta mensual y anticipada ascendente a UF 250, que se reajustaría en un 3% cada tres años de vigencia del contrato de arrendamiento, pagadera los primeros 10 días de cada mes en forma anticipada y por un plazo fijo de 12 años a contar de la entrega material del inmueble, la que debería efectuarse a más tardar el 1 de julio del año 2003.

Refieren que con fecha 13 de noviembre de 2006 Feliú S.A. vendió el inmueble materia del contrato de arrendamiento a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., inscribiéndose a nombre de la compradora a fojas 8957 número 11099 del Registro de Propiedad del año 2006 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar.

Expresan que Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. suscribió con Feliú S.A. un contrato de arrendamiento con opción de compra por el inmueble materia de este juicio, reconociendo el contrato de arrendamiento con Farmacias Cruz Verde S.A., que pasó a ser de subarriendo entre Comercial Feliú S.A. y Farmacia Cruz Verde S.A., según contrato de subarrendamiento en que se modificó el contrato de arrendamiento primitivo.

Señalan que el 19 de noviembre de 2007 Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Feliú S.A., celebraron un contrato de novación por cambio de deudor y fianza solidaria, a partir de la cual Feliú S.A., cedió y transfirió a Comercial Feliú Limitada -hoy Comercial Feliú SA. por transformación- todos los derechos y obligaciones que para la cedente Feliú S.A. emanaban del contrato de arrendamiento con opción de compra ya referido, por consiguiente, Comercial Feliú Limitada pasó a ser la deudora de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y arrendataria del inmueble materia del contrato de arrendamiento, que se encontraba subarrendado a Farmacias Cruz Verde S.A.

Relatan que, con fecha 27 de junio de 2014, entre Feliú S.A., en su calidad de cedente del contrato de arrendamiento, Comercial Feliú Limitada, en su calidad de cesionaria del contrato de arrendamiento, y Farmacias Cruz Verde S.A., en su calidad de arrendataria -hoy en calidad de subarrendataria-, se pactó que Comercial Feliú Limitada



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

pasó a ser subarrendadora y Farmacias Cruz Verde S.A. subarrendataria, motivo por el cual modificaron el contrato de arrendamiento de fecha 9 de enero del año 2003, pasando a ser un contrato de subarrendamiento por la propiedad ubicada en Avenida Libertad N° 1299, de la comuna de Viña del Mar, pactando, además, que la renta de arrendamiento se pagaría por Farmacia Cruz Verde S.A. a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.

Que el 1 de octubre del año 2015 Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. vendió cedió y transfirió el inmueble materia del contrato de arrendamiento a Comercial Feliú Limitada, inscribiéndose a nombre de la compradora a fojas 10183 número 11894 del Registro de Propiedad del año del año 2015 del Conservador de Bienes Raíces de Viña del Mar. Que con fecha 15 de diciembre de 2015 Comercial Feliú Limitada y Farmacias Cruz Verde S.A. pactaron y declararon que el contrato entre las partes nuevamente era de arrendamiento, toda vez que Comercial Feliú Limitada pasó a ser la propietaria del inmueble antes subarrendado.

Exponen que, además, las partes pactaron renovar el plazo del contrato de arrendamiento disponiendo en su cláusula segunda que a contar del 2 de enero del año 2016 el nuevo término del contrato sería de tres años, es decir, terminaba el 2 de enero del año 2019 y que dicho plazo se prorrogaría tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de tres años, salvo que alguna de las partes manifestare su intención de no perseverar en el arriendo con una anticipación mínima de 6 meses al vencimiento del plazo pactado o la prórroga que estuviese corriendo mediante carta certificada despachada a través de un notario público al domicilio de la otra parte. En cuanto a la renta, se pactó que esta sería una renta mensual mínima garantizada de UF 300 pagadera en forma anticipada los primeros 10 días de cada mes. La renta correspondiente al valor mínimo mensual garantizado antes señalado se incrementaría en un 2% anual.

Manifiestan que el 5 de enero de 2018 Comercial Feliú Limitada se transformó en Comercial Feliú S.A., sociedad anónima cerrada, manteniendo el mismo Rut 77.696.150-7.

Además, con fecha 30 de mayo de 2018 Comercial Feliú S.A. envió carta notarial y certificada a Farmacias Cruz Verde S.A. manifestándole su voluntad de no perseverar en el contrato arrendamiento para el periodo que vencía el 2 de enero del año 2019 cumpliendo con las formalidades pactadas y la anticipación de 6 meses del respectivo plazo del término del contrato de arrendamiento.

Sin embargo, Farmacias Cruz Verde no hizo entrega de la propiedad al vencimiento del plazo, esto es, el 2 de enero del año 2019, por lo que a dicha fecha terminó el contrato de arrendamiento en virtud de lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil que establece que el contrato es ley para las partes.

Hacen presente que en la modificación del contrato de fecha 27 de junio del año 2014 se pactó que la renta de arrendamiento debía pagarla la arrendataria Farmacia Cruz Verde S.A. a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., según lo dispuesto en la cláusula tercera. Que Farmacias Cruz Verde S.A. después del vencimiento del plazo, esto es, el 2 de enero del año 2019 siguió ocupando el inmueble y realizó pagos mensuales



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

por concepto de rentas de arrendamiento desde el 10 de enero de 2019 hasta el 10 de septiembre de 2020, a razón de UF 312,12 cada mes.

Sostienen que, no obstante, lo anterior, desde el 10 de octubre del año 2020 no ha pagado las rentas de arrendamiento por lo que adeuda las rentas devengadas entre el 10 de octubre del año 2020 y el 10 de septiembre del año 2023, es decir, adeuda 36 mensualidades a razón de UF 312.12 mensuales, cada una, lo que da la cantidad total de UF 11.236,32.

Por otra parte, expresan que hasta la fecha de su presentación Farmacias Cruz Verde S.A. no ha procedido a entregar el inmueble arrendado al arrendador Comercial Feliú S.A., no obstante que con fecha 28 de julio del año 2020 envió carta certificada a su representada poniendo término al contrato de arrendamiento con fecha 1 de octubre del año 2020, lo que no es procedente, toda vez que el contrato ya había terminado por vencimiento del plazo el 2 de enero del año 2019 y tampoco es aplicable a este caso la tácita reconducción que señala Farmacias Cruz Verde S.A. en dicha carta. Agregan que en todo caso hasta la presente fecha Farmacias Cruz Verde S.A. no ha hecho entrega de la propiedad a Comercial Feliú S.A.

Señalan que, además, se demanda a Farmacias Cruz Verde S.A. por indemnización de perjuicios ante el incumplimiento de las obligaciones que impone el contrato, en virtud de lo establecido en el artículo 1489 del Código Civil, por la suma de \$100.000.000 por concepto de daño moral o la cantidad que se determine de acuerdo al mérito del proceso, toda vez que no pagó las rentas de arrendamiento que debía pagar a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., de acuerdo a lo pactado en el contrato de arrendamiento celebrado entre Comercial Feliú Limitada y Farmacias Cruz Verde S.A., con fecha 27 de junio de 2014, que expresa que Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. solicitó a Farmacias Cruz Verde S.A. el pago directo de la renta de subarrendamiento a ella, a contar del mes de marzo del año 2014, hecho que fue aceptado por Comercial Feliú Limitada en su calidad de subarrendataria.

Explican que el fundamento de lo anterior era que el Grupo Penta otorgaba créditos a Comercial Feliú S.A., por lo que Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. cobraba la renta de arrendamiento a Farmacias Cruz Verde S.A. y pagaba el dividendo que Comercial Feliú Limitada adeudara a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. o a otra empresa del grupo Penta que le hubiera otorgado un crédito.

Hacen presente que con fecha 15 de diciembre del año 2015 se realizó una renovación y modificación del contrato de arrendamiento entre Comercial Feliú Limitada y Farmacias Cruz Verde S.A., en cuya cláusula cuarta señala que en lo no modificado por el presente acto, continúan vigente las estipulaciones del contrato de arrendamiento y de sus modificaciones a que se refieren los numerales uno y cinco respectivamente de la cláusula primera que antecede, entendiendo que el presente instrumento forma parte integrante de aquellos para todos los efectos legales y justamente el numeral cinco se refiere a la modificación de 27 de junio de 2014 en que Farmacias Cruz Verde S.A. acepta la obligación de pagar la renta de arrendamiento a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A.- aceptada también por la arrendadora Comercial Feliú Limitada- y así se aplicó hasta el mes de septiembre del año 2020, fecha en que Farmacias Cruz Verde S.A. dejó de pagar las rentas.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Sostienen que, en este contexto, Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., por escritura pública de mutuo hipotecario de fecha 22 de febrero del año 2016, otorgó un préstamo a Feliú S.A. por UF 35.000 pagadero en 240 mensualidades con un dividendo mensual de UF 232,5330, por lo que teniendo en consideración que el arriendo a dicha fecha ascendía a UF 312,12, el excedente se entregaba a Comercial Feliú S.A. mes a mes. Así, esta normativa se aplicó por varios años, hasta el mes de septiembre del año 2020.

Que Comercial Feliú Limitada se vio afectada en su patrimonio, ya que constituyó hipoteca en la cláusula quinta del mutuo hipotecario antes referido y ante el no pago de la renta de arrendamiento por parte de Farmacias Cruz Verde S.A., desde el mes de octubre del año 2020, a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., esta, a su vez, no pagó tampoco al acreedor de Comercial Feliú S.A., Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A., motivo por el cual esta última procedió a demandar a Feliú S.A. y a Comercial Feliú Limitada en el juicio ejecutivo Rol 18.790-2020 del 13° Juzgado Civil de Santiago.

Hace presente que su representada tiene la calidad de garante hipotecario del mutuo hipotecario referido, según escritura pública de fecha 22 de febrero del año 2016, en cuya cláusula quinta constituye hipoteca sobre la propiedad arrendada a Farmacias Cruz Verde garantizando el pago del mutuo hipotecario y, por ende, produciéndose un evidente daño patrimonial y moral a Comercial Feliú S.A., ya que dicha sociedad ingresó a Dicom y a la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras como deudor moroso y perdió por esta vía su prestigio comercial que al año 2020 era intachable, teniendo un acceso a los créditos del mercado financiero en que se le financiaba el 100% del valor de los bienes raíces que adquiría, pero el no pago de las rentas y, consecuentemente, el no pago del crédito con la sociedad acreedora implicó una pérdida del prestigio comercial que tenía Comercial Feliú Limitada tanto en el sistema financiero como en el rubro de bienes raíces y, por lo mismo, se le ha producido un daño patrimonial y moral que debe ser reparado por la demandada.

Que, además, se solicita se condene a Farmacias Cruz Verde S.A. al pago del recargo de un 50% de las rentas de arrendamiento por concepto de multa por el retardo en la restitución de la propiedad arrendada una vez que terminó el contrato de arrendamiento, esto es, a partir de las rentas posteriores al 2 de enero del año 2019, según lo establecido en la cláusula décimo sexta del contrato inicial de fecha 9 de enero de 2003, a saber:

1. Recargo por multas que ascienden a UF 3.277,26 que corresponden a las rentas pagadas con posterioridad al 2 de enero del año 2019 y 10 de septiembre del año 2020, correspondiendo a 21 meses a razón de UF 312,12 mensuales, lo que da la suma total de UF 6.554,50, por lo cual la multa del 50% da la cantidad de UF 3.277,26.
2. Recargo por las rentas no pagadas que corresponden a 36 mensualidades entre el 10 de octubre del año 2020 y el 10 de septiembre del año 2023 a razón de UF 312,12 mensuales, lo que da la suma de UF 11.236,32, por lo que el 50% por concepto de multa es la cantidad de UF 5.618,16.

Hacen presente que en las modificaciones al contrato de arrendamiento primitivo las partes acordaron que en todo lo no modificado continuaban plenamente vigentes las



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

estipulaciones del contrato de arrendamiento inicial, motivo por el cual la cláusula décimo sexta establecida en el contrato de 9 de enero de 2003 -sobre multa por el retardo en la restitución del inmueble arrendado inmediatamente que expire o termine este contrato- sigue plenamente vigente.

A folio 7 consta la notificación de la demanda y su proveído, de conformidad con el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 16 se llevó a efecto el comparendo de estilo con la asistencia de ambas partes.

Se practica la segunda reconvención de pago, la que no produjo resultados.

Los abogados Freddy Ramírez León y Rodrigo Urzúa Palominos, en representación de Farmacias Cruz Verde SpA, contestan la demanda mediante escrito presentado a folio 11, solicitando sea rechazada en todas sus partes, con costas.

Exponen que, mediante escritura pública de fecha 9 de enero de 2003, la sociedad Feliú S.A. arrendó a su representada el local comercial ubicado en Avenida Libertad N° 1299, comuna de Viña del Mar, por el plazo de 12 años contados desde la entrega del inmueble y a los efectos de instalar en él un local de la cadena de Farmacias Cruz Verde. Que entre los años 2003 y 2015 el dominio del inmueble arrendado pasó de Feliú S.A. a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. (2006) y de ésta a la actora Comercial Feliú (2015), sin que dichas transferencias afectaran al arrendamiento. Que mediante escritura pública de fecha 15 de diciembre de 2015, Comercial Feliú y Farmacia Cruz Verde renovaron y modificaron el contrato de 2003, acordando extender el plazo del mismo por el plazo de 3 años a contar del día 2 de enero de 2016, prorrogable automáticamente por períodos de 3 años a menos que algunas de las partes manifestara su voluntad de no renovar el arrendamiento con una antelación de 6 meses a su expiración.

Que por carta certificada de fecha 30 de mayo de 2018 Comercial Feliú hizo uso de su derecho a no renovar el contrato más allá del 2 de enero de 2019, fecha en la que el arrendamiento expiraría por la llegada del plazo pactado. Coherente con ello, el día 2 de enero de 2019 surgió y se hizo exigible el derecho de Comercial Feliú para instar por la restitución del inmueble. Sin embargo, y con el beneplácito de Comercial Feliú, Farmacias Cruz Verde siguió usando el inmueble más allá del 2 de enero de 2019, operando el fenómeno normativo regulado por el artículo 1956 del Código Civil (la denominada 'tácita reconducción'). Esto se mantuvo así hasta finales de septiembre del año 2020.

Hacen presente que el día 28 de julio de 2020 Farmacias Cruz Verde comunicó a la actora que el inmueble le sería restituido el día 1° de octubre de 2020, mas, dicha comunicación provocó una reacción negativa de la contraria, la cual llegó a sostener el errático y contradictorio argumento que la restitución anunciada implicaría "graves incumplimientos" al "contrato vigente" y que ejercería "acciones legales".

Sostienen que, tal como la propia actora admite en su libelo, Farmacias Cruz Verde permaneció en el inmueble más allá de la expiración del contrato de arrendamiento entre enero de 2019 y septiembre de 2020, pagando puntualmente las rentas correspondientes.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Aseveran que, finalmente, Farmacias Cruz Verde hizo abandono del inmueble a favor de Comercial Feliú el día 1º de octubre de 2020 -tal como había sido anunciado- en ausencia del propietario, el cual simplemente optó libre y voluntariamente por no acudir al acto de la restitución.

En virtud de lo anterior, oponen las siguientes defensas y excepciones:

1. Excepción de prescripción extintiva de las acciones impetradas.

Manifiestan que en su demanda Comercial Feliú acumuló varias acciones: i) Acción de terminación del contrato de arrendamiento de 9 de enero de 2003 en razón del cumplimiento del plazo extintivo pactado; ii) Acción de restitución del inmueble arrendado; y, iii) Acción de indemnización del daño moral.

Invocan los artículos 2492 y 2493 del Código Civil señalando que el certificado receptorial de folio 7 da fe de que Farmacias Cruz Verde fue notificada válidamente de la demanda el día 23 de mayo del año 2024, por lo tanto, desde el punto de vista jurídico, ese día se produjo la interrupción civil de la prescripción extintiva que empezó a correr desde el momento que la obligación reclamada como supuestamente incumplida se hizo exigible. Expone doctrina del profesor Abeliuk sobre el particular.

Indican que en este caso resulta aplicable la regla especial de la prescripción extintiva mercantil del Código de Comercio en desmedro de la regla general del Código Civil, es precisamente por eso que Farmacias Cruz Verde alega en su beneficio la prescripción extintiva mercantil de 4 años, a que se refiere el artículo 822 del Código de Comercio.

Sostienen que desde el punto de vista jurídico esta alegación se encuentra totalmente justificada, en razón de lo siguiente:

a) Las dos partes del presente juicio son comerciantes: i) Comercial Feliú es una sociedad anónima, forma societaria que es siempre mercantil porque así lo dispone expresamente el artículo 1 inciso 2º de la Ley N° 18.046. Además, es una sociedad cuyo giro es mercantil, tal como se lee de la propia comparecencia de la demanda; y, ii) Farmacias Cruz Verde, a su vez, es una sociedad por acciones, forma societaria que se regula por las normas de la misma Ley N° 18.046, y cuyo giro es, también, mercantil.

b) Además, el conflicto de la especie dice relación con un contrato de arrendamiento de un establecimiento de comercio.

Plantean que se trata, entonces, de sociedades comerciales que litigan sobre obligaciones propiamente mercantiles, propias de sus respectivos giros o actividades legalmente comerciales. Que, así las cosas, el plazo de 4 años referido se extiende hasta el día 23 de mayo de 2020. A raíz de ello, de conformidad con lo establecido por el artículo 2493 del Código Civil, alegan la prescripción extintiva mercantil del artículo 822 del Código de Comercio que obra en favor de Farmacias Cruz Verde respecto de toda pretensión planteada por Comercial Feliú en su demanda que se sustenten en cualquier hecho o evento ocurrido antes del día 23 de mayo de 2020.

En subsidio de lo anterior, y para el evento que se considere por cualquier motivo, razón o consideración que en este caso sería aplicable la prescripción extintiva civil de 5 años del artículo 2515 del Código Civil, de conformidad con lo establecido por el artículo



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

2493 del Código Civil, alegan la prescripción extintiva que obra en favor de Farmacias Cruz Verde respecto de toda pretensión planteada por Comercial Feliú en su demanda que se sustenten en cualquier evento ocurrido antes del día 23 de mayo de 2019.

2. Excepciones que se oponen en subsidio de la prescripción alegada:

2.1 Improcedencia de la acción de terminación del contrato de arrendamiento de fecha 9 de enero de 2003.

Afirman que dos razones determinan que dicha pretensión deba ser total y completamente rechazada, a saber:

a. Primero, porque no tiene ningún sentido jurídico solicitar la terminación de un contrato basado en el cumplimiento del plazo pactado, porque la llegada del plazo no constituye (en modo alguno) un incumplimiento contractual. Hacen presente que la expresión terminación es el nombre que adopta la resolución cuando ésta se refiere a contratos de tracto sucesivo. Al efecto, cita doctrina del profesor Abeliuk.

b. Segundo, porque tampoco tiene ningún sentido solicitar que se declare la terminación de un contrato que ya expiró hace cinco años y medio. En este sentido, refieren que Farmacias Cruz Verde admite y reconoce que el contrato de arrendamiento que existió con Comercial Feliú efectivamente expiró el pasado 2 de enero de 2019 por efecto del cumplimiento del plazo extintivo pactado por las partes, razón por la cual no hay contrato alguno entre las partes susceptible de ser terminado. Esto se debe a que el cumplimiento del plazo extintivo provoca el término del vínculo contractual de pleno derecho, tal como explica el propio profesor Abeliuk, cuya doctrina expone.

Destacan que, entonces, el vencimiento del plazo extintivo provocó de pleno derecho el efecto de extinguir el contrato y sus obligaciones, sin necesidad de declaración judicial alguna.

De esta manera, solicitan que la acción de terminación sea completamente rechazada por ser jurídicamente improcedente e inconducente.

2.2 La acción de restitución debe ser rechazada porque el inmueble fue materialmente restituido el día 1º de octubre de 2020.

Citan el artículo 1947 del Código Civil expresando que la obligación de restituir tan solo surge cuando el arrendamiento ha expirado. Y en este caso, el arrendamiento del año 2003 expiró el 2 de enero de 2019. Sin embargo, Farmacias Cruz Verde no se vio obligada a restituir en ese preciso momento, debido a que operó la tácita reconducción a que se refiere el artículo 1956 inciso 3º del Código Civil, el que transcribe.

Explican que, en efecto, habiendo terminado el arrendamiento el 2 de enero de 2019, Farmacias Cruz Verde siguió pagando las rentas pactadas entre los meses de enero de 2019 y septiembre de 2020 y Comercial Feliú recibió feliz el pago de las rentas, sin oponerse al mismo ni manifestar objeción alguna.

Luego, actuando de completa buena fe, Farmacias Cruz Verde comunicó mediante carta de fecha 28 de julio de 2020 que procedería a restituir el inmueble el 1º de octubre de 2020, razón por la cual la última renta pagada fue la del mes de septiembre de 2020.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Relatan que fue así que con fecha 1° de octubre de 2020 Farmacias Cruz Verde procedió a desocupar enteramente el inmueble arrendado, dejándolo a disposición de Comercial Feliú (tal como se le había anunciado el 28 de julio de 2020) y dejando las llaves del lugar a su disposición. Todo ello en los precisos términos y formas del artículo 1948 del Código Civil.

Señalan que, desde julio de 2020 Comercial Feliú adoptó una posición beligerante y renuente a recibir el inmueble, llegando, incluso, a proferir toda clase de amenazantes anuncios de demandas y optó por no acudir el 1° de octubre de 2020 a recibir las llaves, lo que no impidió que la restitución se materializara en los términos anunciados. Así, desde el mismo 1° de octubre de 2020 el inmueble de Avenida Libertar N° 1299, Viña del Mar, se encuentra en poder de Comercial Feliú, sin que su representada se encuentre en el lugar, por lo que no es posible, entonces, pretenderse que se ordene en 2024 la restitución de un inmueble ya restituido hace prácticamente 4 años atrás.

Por lo anterior, solicita el rechazo de la acción de restitución formulada por Comercial Feliú.

2.3 La acción de cobro de las rentas posteriores al mes de septiembre de 2020 debe ser completamente rechazada porque el inmueble fue restituido en 1° de octubre de 2020.

Exponen que habida cuenta que Farmacias Cruz Verde restituyó el inmueble el día 1° de octubre de 2020, entonces no existe ninguna obligación de parte de su representada de pagar las rentas que se demandan ni las multas que se pretenden. La obligación cuyo pago se pretende sencillamente no existe, por lo que le corresponderá a Comercial Feliú acreditar la existencia de esos deberes.

2.4 Rechazo de la acción indemnizatoria del daño moral pretendido por Comercial Feliú.

Finalmente, con relación al daño moral demandado por la suma de \$100.000.000 refieren que una persona jurídica difícilmente ostentará derechos extrapatrimoniales susceptibles de ser lesionados, y aunque así fuera es evidente que la medida del daño pretendido por Comercial Feliú proviene de una simple petición arbitraria, que no responde a ningún criterio claro ni explícito, sino que una expresión de simple deseo de quienes actúan en su nombre.

En este sentido, y citando doctrina del profesor Abeliuk sobre el particular, niegan que en este caso Comercial Feliú efectivamente haya experimentado un genuino daño moral indemnizable, por lo que ella deberá hacerse cargo de sus afirmaciones y demostrar fehacientemente su existencia, naturaleza y cuantía.

En la misma audiencia se efectuó el llamado a conciliación, el que no produjo resultados.

Además, se recibió la causa a prueba fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que deberá recaer.

A folio 25 se citó a las partes para oír sentencia.

CONSIDERANDO:



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

PRIMERO: Que, Comercial Feliú S.A. interpone demanda en juicio especial de terminación de contrato de arrendamiento, restitución de la propiedad arrendada por expiración del plazo, cobro de rentas e indemnización de perjuicios en contra de Farmacias Cruz Verde S.A., por los fundamentos de hecho y de derecho referidos en lo expositivo.

SEGUNDO: Que, la demandada solicitó el rechazo de la demanda en virtud de las defensas y excepciones reseñadas en la parte expositiva de la presente sentencia.

TERCERO: Que, como fundamentos de su pretensión, la demandante acompañó, a folio 1, la siguiente prueba documental:

1) Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 9 de enero de 2003 entre Feliú S.A. y Farmacias Cruz Verde S.A. respecto del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 1299, esquina 14 Norte, de la comuna de Viña del Mar.

2) Modificación de contrato de arrendamiento, hoy contrato de subarrendamiento, suscrito con fecha 27 de junio del año 2014, entre Comercial Feliú Limitada -antes Feliú S.A.- y Farmacias Cruz Verde S.A.

3) Renovación y modificación de contrato de arrendamiento suscrito con fecha 15 de diciembre de 2015 entre Comercial Feliú Limitada y Farmacias Cruz Verde S.A.

4) Compraventa suscrita con fecha 13 de noviembre de 2006 entre Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Feliú S.A., respecto del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 1299, esquina 14 Norte, de la comuna de Viña del Mar.

5) Carta de 28 de julio de 2020 enviada por Farmacias Cruz Verde S.A. para Comercial Feliú S.A., comunicando término del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas.

6) Set de 10 correos electrónicos enviados entre el 10 de enero de 2018 y el 12 de noviembre de 2019 por Alfonso Ramírez Lucero, analista de procesos de inversiones de Penta Vida, para Karla Ríos Guerreros y otros, adjuntando respaldo de pago de Cruz Verde y cuota del mutuo correspondientes a los meses de mayo, agosto y diciembre de 2018; mayo, julio, agosto, septiembre y noviembre de 2019; y, marzo de 2020.

7) Carta de 30 de mayo de 2018 enviada por Comercial Feliú S.A. para Farmacias Cruz Verde S.A., comunicando término del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas.

8) Extractos, certificación inscripción extracto, copia de inscripción y publicación transformación sociedad de Comercial Feliú Limitada -hoy Comercial Feliú S.A.- -también Comercial Feliú- de fecha 26 de enero de 2018.

9) Mutuo hipotecario endosable de fines generales suscrito con fecha 22 de febrero de 2016 entre Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. y Feliú S.A.

CUARTO: Que, la demandada acompañó, a folio 13, los siguientes documentos:

1) Contrato de arrendamiento referido en el numeral 1) del motivo precedente.

2) Resolución N° 1699, de 14 de julio de 2003, del Servicio de Salud de Viña del Mar-Quillota que autoriza la instalación, apertura y funcionamiento de Farmacia Cruz Verde



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

320, ubicada en Avenida Libertad N° 1299, comuna de Viña del Mar.

3) Renovación y modificación de contrato de arrendamiento reseñado en el numeral 3) del considerando anterior.

4) Carta de 22 de mayo de 2017 enviada por Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. para Farmacias Cruz Verde S.A., cuya referencia indica "Notificación prenda constituida por Comercial Feliú Limitada en favor de Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A.".

5) Carta referida en el número 7) del apartado que precede.

6) Contrato de arrendamiento suscrito con fecha 9 de julio de 2020 entre Flavio Truffello Campodonico y otros y Farmacias Cruz Verde S.A. respecto del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 1191, esquina de calle 13 Norte, comuna de Viña del Mar.

7) Correo electrónico de 6 de agosto de 2020 enviado por María Victoria Carreño Chavarría, gestor inmobiliario de Socofar, para Jaime Feliú, cuyo asunto es "Arriendo Local Libertad 1299, Viña del Mar". Adjunta 3 cartas de fechas 28 de julio de 2020 enviadas a distintas direcciones por Farmacias Cruz Verde S.A., a nombre de Jaime Feliú Jerez, comunicando el término de contrato de arrendamiento suscrito entre

8) Carta de 19 de agosto de 2020 enviada por Farmacias Cruz Verde para la Seremi de Salud de la Región de Valparaíso comunicando el cierre definitivo de la Farmacia Cruz Verde 320, ubicada en Avenida Libertad N° 1299, comuna de Viña del Mar, a contar del día 14 de septiembre de 2020.

9) Set de 12 fotografías que muestran distintas dependencias de un inmueble vacío.

10) Set correos electrónicos de fechas 6 de agosto, 24 y 30 de septiembre de 2020, enviados por María Victoria Carreño Chavarría, para Jaime Feliú y Karla Ríos, cuyo asunto es "Arriendo Local Libertad 1299, Viña del Mar".

11) Correo electrónico de 1 de octubre de 2020 enviado por Francisco Pinochet para María Victoria Carreño Chavarría, cuyo asunto es "Improcedencia de entrega y denuncia graves incumplimiento del contrato de arriendo vigente del Local ubicado en Avda. Libertad 1299, de la ciudad de Viña del Mar". Adjunta carta de 30 de septiembre de 2020, enviada por Francisco Pinochet Cantwell para Farmacias Cruz Verde, cuya referencia indica "contrato de arriendo del Local Libertad 1299, Viña del Mar".

12) Carta de 9 de octubre de 2020 enviada por Farmacias Cruz Verde S.A. para Francisco Pinochet Cantwell, cuya referencia indica "Carta de fecha 30 de septiembre de 2020, enviada por Farmacias Cruz Verde S.A. por término del contrato de arrendamiento del Local ubicado en calle Libertad N° 1299, de Viña del Mar".

13) Carta de 9 de octubre de 2020 enviada por Farmacias Cruz Verde para Penta Vida Compañía de Seguros de Vida S.A. comunicando el término del contrato de arrendamiento celebrado entre Comercial Feliú S.A. y Farmacias Cruz Verde S.A., por el Local de Calle Libertad N° 1299, de Viña del Mar.

14) Resolución N° 1269, de 23 de octubre de 2020, de la Seremi de Salud de la Región de



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Valparaíso que autoriza la instalación de Farmacia Cruz Verde Local 1116, ubicada en Avenida Libertad N° 1191, comuna de Viña del Mar.

15) Resolución N° 1418, de 12 de noviembre de 2020, de la Seremi de Salud de la Región de Valparaíso que autoriza la apertura y funcionamiento de Farmacia Cruz Verde Local 1116, ubicada en Avenida Libertad N° 1191, comuna de Viña del Mar.

QUINTO: Que, la demandante solicita se declare la terminación del contrato de arrendamiento celebrado con Farmacia Cruz Verde por haber expirado el plazo de su duración y se condene a la demandada a la restitución de la propiedad arrendada; al pago de las rentas adeudadas y de las rentas que se devenguen hasta la entrega material de la propiedad; al pago de las multas establecidas en el contrato por el retardo en la restitución del inmueble y por el no pago de las rentas; al pago de los consumos de agua, luz y gas; y, al pago de una indemnización de perjuicios por el daño moral causado por el no pago de las rentas de arrendamiento.

SEXTO: Que, previo entrar al análisis de las acciones deducidas, cabe señalar que en virtud de lo sostenido por las partes en sus escritos de discusión y de los documentos referidos en los motivos tercero números 1) a 4) y 8) y cuarto números 1) y 3) se tienen por establecidas las siguientes circunstancias:

1. Que, con fecha 9 de enero de 2003, se celebró un contrato de arrendamiento entre Feliú S.A., en calidad de arrendadora, y Farmacias Cruz Verde S.A., como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 1299, esquina 14 Norte, comuna de Viña del Mar, por una renta mensual de 250 Unidades de Fomento y por un plazo de 12 años desde la fecha entrega de la propiedad, la que debía verificarse impostergablemente el día 1 de julio de 2003.

2. Que, según consta en la cláusula quinta del contrato antes aludido la arrendataria deberá destinar el inmueble arrendado al funcionamiento de un establecimiento de comercio: Farmacia, perfumería y actividades afines, quedando prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado.

3. Que, el día 13 de noviembre 2006, Feliú S.A. vendió a Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. el inmueble arrendado a Farmacias Cruz Verde S.A.

4. Que, en la misma fecha anterior, Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. suscribió con Feliú S.A. un contrato de arrendamiento con opción de compra del inmueble arrendado, en virtud del cual su actual propietaria reconoció y aceptó expresamente el contrato de arrendamiento sublite y Feliú S.A. le confirió mandato mercantil gratuito e irrevocable para que en su nombre y representación cobre y perciba las rentas de arrendamiento devengadas.

5. Que, con fecha 19 de diciembre de 2007, Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. y Feliú S.A. celebraron un contrato de novación por cambio de deudor y fianza solidaria a partir del cual esta última cedió a Comercial Feliú Limitada todos los derechos y obligaciones que para la cedente emanaban del contrato de arrendamiento con opción de compra a que se refiere el numeral 4. En consecuencia, Comercial Feliú Limitada pasó a ser la deudora de Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A., a la vez que arrendataria del inmueble arrendado, y subarrendadora de Farmacias Cruz Verde S.A.,



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

deviniendo el contrato de arrendamiento citado en el numeral 1 en un contrato de subarrendamiento y Farmacias Cruz Verde S.A. en subarrendataria.

6. Que, el 27 de junio del año 2014, se modificó el contrato reseñado en el número 1 precedente, estableciendo que el contrato de arrendamiento celebrado con Farmacias Cruz Verde S.A. pasa a tener la calidad de un contrato de subarrendamiento, en el cual, Comercial Feliú Limitada es la subarrendadora y Farmacias Cruz Verde S.A., la subarrendataria. Además, consta que Comercial Feliú Limitada reconoce y acepta la solicitud que Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. formuló a Farmacias Cruz Verde S.A. en el contrato referido en el numeral 4, consistente en el pago directo a dicha empresa de las rentas de subarrendamiento a contar del mes de marzo del año 2014.

7. Que, con fecha 1 de octubre de 2015, Principal Compañía de Seguros de Vida Chile S.A. vendió a Comercial Feliú Limitada la propiedad subarrendada a Farmacias Cruz Verde S.A., declarando las partes que el contrato sublite volvió a tener la calidad jurídica de un arrendamiento.

8. Que, el 15 de diciembre de 2015, Comercial Feliú Limitada y Farmacias Cruz Verde S.A. suscribieron una renovación y modificación de contrato de arrendamiento, disponiendo que a contar del 2 de enero del año 2016 el nuevo término de vigencia contractual será de 3 años, prorrogable tácita, sucesiva y automáticamente por periodos de tres años en idénticos términos que el presente contrato, salvo que alguna de las partes manifiesta su intención de no perseverar con el arriendo con una anticipación mínima de 6 meses al vencimiento del plazo pactado o de la prórroga que estuviese corriendo, mediante carta certificada despachada a través de un notario público al domicilio de la otra parte, o bien, mediante notificación judicial personal o por cédula.

9. Que, además, consta que en la cláusula tercera del contrato referido en el numeral anterior las partes acordaron que a contar del 2 de enero de 2016 la nueva renta mínima mensual de arrendamiento sería la suma de 312 Unidades de Fomento pagadera en los términos indicados en dicha cláusula, la que se incrementará en un 2% anual.

10. Que, finalmente, según da cuenta la cláusula cuarta del contrato en análisis, las partes dispusieron que en todo lo no modificado continúan plenamente vigentes las estipulaciones del contrato de arrendamiento y de sus modificaciones posteriores.

11. Que, el 5 de enero de 2018 Comercial Feliú Limitada se transformó en una sociedad anónima cerrada adquiriendo el nombre de Comercial Feliú S.A.

SÉPTIMO: Que, establecido lo anterior, y en lo que se refiere a la acción declarativa de término de contrato de arrendamiento, la actora señala que con fecha 30 de mayo de 2018, cumpliendo con las formalidades y plazo de anticipación pactadas, envió carta notarial y certificada a Farmacias Cruz Verde S.A. manifestándole su voluntad de no perseverar en el contrato arrendamiento para el periodo que vencía el 2 de enero del año 2019, por lo que el contrato terminó en dicha fecha.

Sin embargo, Farmacias Cruz Verde no hizo entrega de la propiedad al vencimiento del plazo, sino que siguió ocupando el inmueble y realizó pagos mensuales por concepto de rentas de arrendamiento desde el 10 de enero de 2019 hasta el 10 de septiembre de 2020.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

OCTAVO: Que, sobre el particular, la demandada sostiene que efectivamente, mediante carta certificada de fecha 30 de mayo de 2018, Comercial Feliú hizo uso de su derecho a no renovar el contrato más allá del 2 de enero de 2019, fecha en la que el arrendamiento expiraría por la llegada del plazo pactado, haciéndose exigible el derecho de la arrendadora para instar por la restitución del inmueble.

No obstante, lo anterior, y con el beneplácito de Comercial Feliú, Farmacias Cruz Verde siguió usando el inmueble después de la expiración del contrato de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2020, atendido que con fecha 28 de julio del mismo año comunicó a la actora que el inmueble le sería restituido el día 1º de octubre de 2020.

Que en razón de lo expuesto, opone como primera defensa la excepción de prescripción extintiva de las acciones impetradas y, en subsidio, improcedencia de la acción de terminación del contrato; rechazo de la acción de restitución; rechazo de la acción de cobro de rentas, y, rechazo de la acción de indemnización de perjuicios.

NOVENO: Que, en cuanto a la primera excepción, la demandada señala que en este caso resulta aplicable la regla especial de la prescripción extintiva mercantil de 4 años establecida en el artículo 822 del Código de Comercio atendido que se trata de sociedades comerciales que litigan sobre obligaciones propiamente mercantiles, propias de sus respectivos giros o actividades legalmente comerciales, por lo que alega la prescripción de toda pretensión que se sustente en cualquier hecho ocurrido antes del día 23 de mayo de 2020.

En subsidio, invoca la prescripción extintiva civil de 5 años del artículo 2515 del Código Civil, reclamando que se encuentra prescrita toda pretensión que se funde en cualquier evento acaecido antes del día 23 de mayo de 2019.

DÉCIMO: Que, al respecto, cabe señalar que si bien ambas partes son sociedades comerciales, el presente juicio versa sobre el incumplimiento de un contrato de arrendamiento que se rige por las disposiciones del derecho civil, esto es, la Ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos y el Código Civil, por lo que las reglas aplicables en materia de prescripción extintiva son las establecidas en los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, debiendo entonces estarse al plazo de 5 años dispuesto en el artículo 2515 de dicho cuerpo legal.

En este contexto, si bien la actora señala que el contrato de arrendamiento habría terminado el día 2 de enero de 2019, lo cierto es que, de acuerdo a lo sostenido por ambas partes, la demandada no restituyó la propiedad en dicha fecha, sino que permaneció en el inmueble y pagó las rentas de arrendamiento hasta el mes de septiembre de 2020, sin que conste que la arrendadora haya rechazado dichos pagos o reclamado la restitución de la propiedad por haber expirado el plazo estipulado, motivo por el cual, teniendo presente que la última renta pagada por la demandada y aceptada por la actora fue efectuada con fecha 10 de septiembre de 2020 -según lo reconoce la propia demandante-, se estará a esta fecha para el cálculo del plazo de prescripción.

Así, es posible determinar que entre la fecha indicada y la de notificación de la demanda, esto es, el 23 de mayo de 2024, según consta a folio 7, no ha transcurrido el plazo de prescripción exigido por la ley, razón por la cual deberá procederse al rechazo de la excepción de prescripción, tal como se dirá, en definitiva.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

UNDÉCIMO: Que, desechada la excepción principal, corresponde ahora emitir pronunciamiento sobre las excepciones opuestas en subsidio, consistiendo la primera en la improcedencia de la acción de terminación, fundada en la falta de sentido jurídico que tiene esta solicitud, debido, por un lado, a que la llegada del plazo no constituye un incumplimiento contractual y, por otro, en que tal el contrato terminó el día 2 de enero de 2019, por lo que el vencimiento del plazo extintivo provocó de pleno derecho el efecto de extinguir el contrato y sus obligaciones, motivo por el cual no es necesario una declaración judicial sobre el particular.

Al respecto, cabe señalar que esta defensa será igualmente desestimada. En primer lugar, porque la actora no invoca la llegada del plazo como un incumplimiento contractual, sino que éste estaría constituido por la no restitución de la propiedad al cumplirse el plazo del contrato y, en segundo lugar, porque de los escritos de discusión se desprende claramente que lo discutido por las partes en autos es precisamente la fecha en que habría expirado el contrato, contradiciéndose la demandada al oponer esta excepción, ya que en su fundamento señala que el contrato efectivamente expiró el 2 de enero de 2019 -por efecto del cumplimiento del plazo extintivo pactado por las partes-, sin embargo, previo a formular sus defensas y excepciones, en el ítem de su libelo titulado "Relato de los hechos que determinan que la demanda de autos debe ser totalmente rechazada", asevera que no obstante la llegada del plazo pactado -2 de enero de 2019-, siguió usando el inmueble, operando el fenómeno normativo regulado por el artículo 1956 del Código Civil, esto es, la denominada tácita reconducción, la que se mantuvo hasta el mes de septiembre de 2020.

Por lo anterior, atendida la controversia que existe en torno a la fecha en que efectivamente habría expirado el contrato de marras, procede el rechazo de la excepción en comento y el análisis de las siguientes excepciones subsidiarias.

DUODÉCIMO: Que, la segunda excepción subsidiaria dice relación con el rechazo de la acción de restitución, fundada en que si bien el contrato debió expirar el 2 de enero de 2019, la arrendataria siguió usando el inmueble y pagando las rentas -sin oposición ni objeción de la arrendadora- hasta el mes de septiembre de 2020, ya que mediante carta de fecha 28 de julio de 2020 comunicó a su contraparte que procedería a restituir el inmueble el 1º de octubre de 2020, lo que señala sucedió, ya que dicho día procedió a desocupar enteramente el inmueble arrendado, dejándolo a disposición de la arrendadora, la que, sin embargo, optó por no acudir a recibir las llaves.

DÉCIMO TERCERO: Que, en este punto, es menester precisar que según da cuenta el documento referido en los motivos tercero número 7) y cuarto número 5), con fecha 30 de mayo de 2018, Comercial Feliú S.A. comunicó a Farmacias Cruz Verde S.A su decisión de no perseverar en el contrato de arrendamiento existente entre ambas, el que, por tanto, se extendería solo hasta el vencimiento del plazo pactado, es decir, hasta el 2 de enero de 2019.

Sin embargo, la propia demandante reconoce en el libelo de demanda que llegado el plazo señalado la arrendataria no hizo entrega de la propiedad, sino que siguió ocupando el inmueble y realizó pagos mensuales por concepto de rentas de arrendamiento desde el 10 de enero de 2019 hasta el 10 de septiembre de 2020, a razón de UF 312,12. No obstante ello, agrega que a contar del 10 de octubre del año 2020 no



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

ha pagado las rentas de arrendamiento y tampoco ha restituido el inmueble, a pesar que con fecha con fecha 28 de julio del año 2020 envió carta certificada a su parte poniendo término al contrato de arrendamiento a contar del 1 de octubre del año referido, lo que estima no resulta procedente, toda vez que el contrato ya había terminado por vencimiento del plazo el 2 de enero del año 2019.

DÉCIMO CUARTO: Que, entonces, teniendo en consideración el tenor de la discusión entre las partes, la controversia de marras radica en determinar cuándo terminó el contrato de arrendamiento y si se efectuó o no la restitución de la propiedad arrendada, ya que al haber aceptado la arrendadora demandante los pagos de la renta con posterioridad a la fecha de expiración del arrendamiento que ella misma estableció al enviar la carta de término de contrato sin exigir la restitución del inmueble, no puede estimarse que el contrato efectivamente terminó el día 2 de enero de 2019, sino que se produjo una renovación tácita del mismo.

DÉCIMO QUINTO: Que, al efecto, con el mérito de los documentos reseñados en los numerales 5) del considerando tercero y 7), 9), 10), 11) y 12) del motivo cuarto, se tienen por acreditadas las siguientes circunstancias:

1. Que, con fecha 28 de julio de 2020, Farmacias Cruz Verde S.A., comunicó a Comercial Feliú S.A. su decisión de poner término al arrendamiento existente entre ambas, señalando que al haberse continuado pagando la renta del local arrendado con posterioridad a la fecha de expiración, con el beneplácito del arrendador, ha operado la tácita reconducción del contrato prevista en el artículo 1956 del Código Civil, de lo que se sigue que el contrato se ha ido renovando bajo las mismas condiciones por el plazo de 3 meses cada vez, por lo que tiene vigencia hasta el 1 de octubre de 2020, fecha en la que efectuará la restitución material del bien.

2. Que, el 6 de agosto de 2020, María Carreño Chavarría, Gestor Inmobiliario de Socofar S.A., envió a Jaime Feliú y Karla Ríos, mediante correo electrónico, copia de las cartas de término de contrato, de fechas 28 de julio de 2020, despachadas a través de notario por Correos de Chile, por Farmacias Cruz Verde S.A. a nombre de Jaime Feliú y Comercial Feliú S.A., a 3 direcciones distintas.

3. Que, con fecha 24 de septiembre de 2020, María Carreño Chavarría envía correo electrónico a Jaime Feliú y a Karla Ríos para para poder coordinar la entrega del local el día 1 de octubre, según la carta enviada. Señala que ha intentado comunicarse vía telefónica como en otras ocasiones, pero no le ha sido posible, por lo que pide si pueden devolver el llamado o coordinar por el mismo medio.

4. Que, el 30 de septiembre de 2020, María Carreño Chavarría comunica, a través de correo electrónico a Jaime Feliú y a Karla Ríos, que tal como se informó mediante carta enviada el 31 de julio de 2020 por Notario y por el mismo medio el 6 de agosto, se dará término al contrato de arriendo suscrito entre Feliú S.A., hoy Comercial Feliu S.A., y Farmacias Cruz Verde S.A., con fecha 1 de octubre 2020, por lo que dicho día estará su zonal Claudia León, para hacer la restitución del local a las 10:00 horas. Agrega que queda atenta a sus comentarios ya que no ha tenido respuesta por ningún medio.

5. Que, con fecha 1 de octubre de 2020, el abogado Francisco Pinochet, en representación de Comercial Feliú S.A., envía correo electrónico a María Carreño



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Chavarría adjuntando carta de 30 de septiembre de 2020 dirigida al Sr. Gonzalo Duran Jiles, gerente general de Farmacias Cruz Verde S.A., en la que se denuncian los graves incumplimientos en que se pretende incurrir en relación con el contrato vigente entre ambas partes. Asimismo, señala que, en caso de persistir en el intento de término del contrato, además de acciones civiles en contra de Farmacias Cruz Verde S.A, se iniciaran acciones en su contra por ser una de las responsables de los hechos. Agrega que la entrega que pretende realizar del local resulta improcedente e ilegal, por lo que si concurre al local la estarán esperando las autoridades sanitarias competentes.

6. Que, en la carta referida en el numeral precedente se señala que el plazo máximo que la ley fija para la tácita reconducción es de 3 meses, luego de los cuales lo que se renueva es el contrato de arriendo, por lo que después del plazo de 3 meses de tácita reconducción lo que hay es una renovación del contrato. En este contexto, se sostiene que después del plazo de tácita reconducción, es decir, después de abril de 2019, no sólo continuó pagándose la renta de arrendamiento por parte de Farmacias Cruz Verde, sino que las partes continuaron comportándose y comunicándose como contratantes -arrendador y arrendataria, motivo por el cual la arrendataria debe respetar el contrato hasta su vigencia final, esto es, hasta enero del año 2022.

7. Que, con fecha 9 de octubre de 2020, Sergio Sapaj y Felipe Ganderats, en representación de Farmacias Cruz Verde S.A., envían carta a Francisco Pinochet, rechazando todas las afirmaciones señaladas en su carta de 30 de septiembre e indicando que su representada intentó por todos los medios coordinar la entrega oportuna del inmueble, pero no recibió respuesta de parte de Comercial Feliú S.A. aparte de la comunicación y correo electrónico que responde y que fueron remitidos el día anterior al establecido para la restitución del inmueble.

DÉCIMO SEXTO: Que, de los antecedentes expuestos en lo precedente, es claro que, ante el continuo uso del bien por parte de la arrendataria y el pago de las rentas tras la expiración del plazo original, ambas partes entendieron que se produjo la tácita reconducción del contrato establecida en el artículo 1956 del Código Civil. Sin embargo, difieren en cuanto a sus efectos y, por tanto, en cuanto a la fecha de terminación del contrato.

Así, para la arrendadora luego del plazo de 3 meses de tácita reconducción contemplado en la disposición legal referida, se produce una renovación del contrato en los términos pactados por las partes, es decir, por un plazo de 3 años, según consta en la cláusula segunda de la escritura pública de renovación y modificación suscrita con fecha 15 diciembre de 2015, motivo por el cual el contrato de arrendamiento terminaba en el mes de enero de 2022.

Por su parte, para la arrendataria la tácita reconducción del contrato que ha operado implica que el contrato de arrendamiento se ha ido renovando bajo las mismas condiciones, pero por no más tiempo que el de 3 meses, por lo que a la expiración de este tiempo vuelve a renovarse el arrendamiento de la misma manera por otros 3 meses y así sucesivamente hasta el efectivo término, razón por la cual el arrendamiento tenía vigencia hasta el 1 de octubre de 2020.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, entonces, de lo anterior se desprende que las partes otorgan



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

una interpretación distinta al artículo 1956 del Código Civil, específicamente a lo dispuesto en su inciso tercero que prescribe que "Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera".

Sobre el particular, se estima que la expresión "de la misma manera" utilizada al final del inciso transcrito significa que al expirar el plazo de 3 meses de tácita reconducción en los predios urbanos se puede volver a renovar el arriendo cumpliendo las mismas condiciones allí establecidas, es decir, beneplácito del arrendador, pago de la renta o cualquier otro hecho de las partes que manifieste su intención inequívoca de continuar con el arriendo, pero nuevamente solo por un plazo de 3 meses.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en este orden de ideas, es posible establecer que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1956 del Código Civil, la tácita reconducción del contrato operó entre el 2 de enero de 2019 y el 2 de abril del mismo año. Luego, hubo una nueva renovación entre el 2 de abril y el 2 de julio de 2019, tras cuyo vencimiento se renovó nuevamente el contrato hasta el 2 de octubre de 2019.

En consecuencia, la carta de término de contrato enviada con fecha 28 de julio de 2019 por Farmacias Cruz Verde S.A. a Comercial Feliú S.A. comunicando que el contrato tenía vigencia hasta el 1 de octubre del mismo año -por lo que en dicha fecha restituiría el inmueble-, resulta plenamente procedente.

Que en razón de lo anterior, corresponde determinar si efectivamente la arrendataria efectuó la restitución del local comercial arrendado en la fecha indicada.

DÉCIMO NOVENO: Que, el mérito de los documentos relacionados en el apartado cuarto números 6), 8), 9) 11), 14) y 15) consistentes en contrato de arriendo por parte de Farmacias Cruz Verde S.A. del inmueble ubicado en Avenida Libertad N° 1191, comuna de Viña del Mar; carta de 19 de agosto de 2020 enviada por Farmacias Cruz Verde a la Seremi de Salud de la Región de Valparaíso comunicando el cierre definitivo de la Farmacia Cruz Verde 320, ubicada en Avenida Libertad N° 1299, comuna de Viña del Mar a contar del día 14 de septiembre de 2020; fotografías de local comercial desocupado; correos electrónicos enviados por Farmacias Cruz Verde S.A. a Comercial Feliú S.A. para coordinar la entrega material del bien arrendado el día 1 de octubre de 2019; y, Resoluciones N° 1269, de 23 de octubre de 2020, y N° 1418, de 12 de noviembre de 2020, ambas de la Seremi de Salud de la Región de Valparaíso autorizando la instalación, apertura y funcionamiento de Farmacia Cruz Verde Local 1116, ubicada en Avenida Libertad N° 1191, comuna de Viña del Mar, permiten presumir de manera fehaciente que la arrendataria demandada desocupó el inmueble arrendado para ponerlo a disposición de la arrendadora el día 1 de octubre de 2019.

Que asimismo, el que intentó coordinar la entrega del local con Comercial Feliú S.A. en varias oportunidades, sin embargo, no obtuvo respuesta de su parte sino hasta el



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

mismo día de la restitución, en que la arrendadora le comunicó que no concurriría a recibir la propiedad debido a que su entrega era improcedente e ilegal, puesto que el contrato tenía vigencia hasta enero de 2022, amenazándola con iniciar acciones civiles y denunciarla ante el Ministerio Público, ya que en virtud del Estado de Emergencia Nacional la ciudad en Viña del Mar se encontraba en cuarentena, siendo imposible el traslado desde el local, e indicándole que no le otorgaría salvoconducto alguno para retiro ni de medicamentos ni de ningún mueble al interior del local comercial y que daría aviso de cualquier intento de traslado a la comisaría respectiva.

VIGÉSIMO: Que, por consiguiente, en virtud de lo razonado y relacionado en los motivos precedentes ha resultado establecido que la terminación del contrato efectuado por la demandada se ajustó a derecho, ya que de acuerdo a su última renovación el contrato terminaba el 2 de octubre de 2020, por lo que su carta de término de contrato enviada con las formalidades establecidas en el contrato y a la dirección señalada en el mismo fue absolutamente procedente.

Asimismo, ha resultado acreditado que la arrendataria demandada hizo lo que estaba a su alcance para restituir el inmueble arrendado el día 1 de octubre de 2020, desocupándolo para dejarlo a disposición de la arrendadora y fue esta última quien se negó a recibirlo y no concurrió al local a recoger las llaves el día señalado, constituyéndose ella en mora de recibir el bien arrendado.

En base a tales consideraciones, deberá acogerse la segunda excepción subsidiaria opuesta y rechazarse la acción de restitución, atendido que se ha demostrado que esta efectivamente se efectuó el día 1 de octubre de 2020.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, del mismo modo, deberá procederse al rechazo de las acciones de cobro de rentas y cobro de multas, puesto que ha sido reconocido por la propia arrendadora que recibió el pago de las mismas hasta el mes de septiembre de 2020, por lo que habiéndose determinado que el contrato terminó el 2 de octubre de 2020 y que el inmueble arrendado fue restituido el día 1 de octubre del mismo año, nada se le adeuda por concepto de rentas ni por multas, ya que la arrendataria no incurrió en mora en el pago de las rentas ni en la restitución de la propiedad, presupuestos que hacían procedentes el desembolso de las multas.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a la solicitud de pago de los consumos de agua, luz y gas, basta para su rechazo señalar que la actora no acreditó que existieran deudas imputables a la demandada por estos consumos básicos domiciliarios.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, finalmente, por iguales fundamentos corresponde el rechazo de la acción de indemnización de perjuicios por daño moral, ya que se ha demostrado que la demandada en su actuar no ha incurrido en ningún incumplimiento contractual.

Por lo demás, cabe hacer presente que la demandante no acompañó a los autos probanza idónea y suficiente para acreditar la existencia y magnitud del daño moral reclamado.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, la restante prueba rendida y no analizada en forma pormenorizada en nada altera los razonamientos a que se ha arribado en la presente sentencia.



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

Código: XNBCXQTSZHF

«RIT»

Foja: 1

Por estas consideraciones, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1915, 1942, 1950, 1952 y 1956 del Código Civil; 144, 160, 170, 254, 255, 346 y 426 del Código de Procedimiento Civil y Ley 18.101, modificada por la Ley 19.866, se resuelve:

I.- Que se rechaza las excepciones de prescripción principal y subsidiaria opuestas por Farmacias Cruz Verde SpA.

II.- Que se rechazan las acciones de declaración de terminación del contrato de arrendamiento, de restitución de la propiedad, de cobro de rentas, de cobro de multas, de cobro de consumos básicos domiciliarios y de indemnización de perjuicios interpuestas por Comercial Feliú S.A. en contra de Farmacias Cruz Verde SpA.

III.- Que, cada parte asumirá el pago de sus costas.

Regístrese.

Pronunciada por Luis Eduardo Quezada Fonseca. Juez Titular.

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



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

Código: XNBCXQTSZHF