

«RIT»

Foja: 1

909.- novecientos nueve.-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 24° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-12197-2016
CARATULADO : FRANQUICIAS E INVERSIONES LEPE
ROBLES LTDA./ COMERCIALIZADORA BETTER FOOD CHILE
SPA.

Santiago, a veintiseis de septiembre de dos mil dieciocho.

VISTOS:

A fojas 1 don Jorge Montecinos Araya y don Rodrigo Tobar Toro, abogados, en representación convencional de **Franquicias e Inversiones LepeRobles Limitada**, del giro de su denominación, y de doña **Leticia Angélica Lepe Robles**, ingeniero comercial, ambas domiciliadas en calle Blanco Encalada N°444, oficina 604, comuna de Talcahuano, deducen demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de la sociedad **Comercializadora Better Food Chile SpA**, representada por don Marcelo Luciano Salinas Plandiura, ingeniero civil y por don José Luis Rivera Gondra, administrador de empresas, todos domiciliados en calle Luis Thayer Ojeda N°1955, comuna de Providencia, pretendiendo se declare la resolución de las tres “Cartas de Reserva y Abono de Fee Ingreso”, por los locales de Concepción, singularizados en su libelo, suscritos entre la demanda y doña Leticia Lepe; que se condene a pagar a doña Leticia Lepe, o en subsidio, a Franquicia e Inversiones LepeRobles Ltda., la suma de \$42.900.393,



«RIT»

Foja: 1

por concepto de daño emergente, de \$12.000.000, por concepto de lucro cesante y la suma de \$10.000.000, por concepto de daño moral, o la suma que el tribunal estime conforme al mérito del proceso, más reajustes, intereses y costas, demandando, en subsidio, las mismas sumas y conceptos, como acción de perjuicios en sede contractual, para el caso de no estimarse que proceda la resolución del contrato y en subsidio, las mismas sumas y conceptos, por responsabilidad extracontractual, para el caso que se estime que deban seguirse las reglas de los artículos 2314 y siguientes del Código Civil.

Sustentan su pretensión en que Domino's Pizza International Franchising, Inc., y ciertos de sus afiliados, llamados colectivamente "DPIF", sería una empresa multinacional, de origen norteamericano, que desarrolla el negocio de franquiciar establecimientos de venta al menudeo en la venta de pizzas, con venta al público y entrega a domicilio. Indica que, mediante la suscripción de un "Contrato Maestro de Franquicia DPIF", le otorgó a la antecesora jurídica de **Better Food Chile** en dicho contrato, una franquicia exclusiva para explotar el *Sistema Domino's* y las marcas para la República de Chile, incluyendo el modelo de franquicia, el sistema de producción de pizza, sistema de operaciones, la administración y, en general, todo el conocimiento para la explotación de un establecimiento Domino's Pizza, siendo titular de los derechos sobre los elementos del establecimiento, como logotipos, logos, diseños, sistemas mejorados, *know-how*, derechos de autor, bienes tangibles e intangibles, sistema de franquicia, manuales de operación, programas de software, planos, propiedad industrial, intelectual, etc.



Indican que por su parte, la sociedad demandante, sería una empresa respetada en la ciudad de Concepción, dedicada exclusivamente al rubro franquicias, con vasta experiencia en la materia, operando este tipo de negocios en la zona y quien estuvo en serias negociaciones con la demandada, para ser subfranquiciataria de 3 locales Domino's Pizza, en las comunas de Concepción y San Pedro de la Paz, región del Bío Bío.

Señalan que el día 13 de junio de 2014, se habría producido el primer contacto entre las partes, a través de don Arturo Figueroa, encargado y designado por la demandada para llevar las negociaciones; que tres días después, esto es, el día 16 del mismo mes y año, el señor Figueroa le envía un correo electrónico a don Alfonso Lepe Robles, socio de la sociedad demandante, donde le manifiesta su intención de conocerlos y le explica el modelo de negocio de franquicia aplicado a Domino's Pizza, correo en el cual el señor Figueroa le señala algunos puntos importantes a considerar a la hora de evaluar la oportunidad comercial, a saber, que la franquicia sería válida por 10 años, además del monto aproximado de la inversión y otros.

Expresan que, pasados unos meses se interesaron en la subfranquicia ofrecida por el señor Figueroa, a fin de operar en tres locales de la ciudad de Concepción y que después de reiteradas conversaciones, informaron formalmente a la demandada el interés de ser subfranquiciataria de los 3 locales Domino's Pizza que indican en su demanda y que así, el día 26 de enero de 2015, doña **Leticia Lepe** le envió una oferta al señor Figueroa, a través de un email, el cual



«RIT»

Foja: 1

citan, haciendo presente que este proceso de otorgamiento de subfranquicias y sublicencias conllevaba la suscripción, por cada una de las tiendas, de los siguientes contratos: i) Confidencialidad; ii) Carta de Reserva y Abono de Fee de ingreso; iii) Contrato de compraventa de Establecimiento de Comercio, el cual contenía los siguientes anexos: a) muebles; b) vehículos motorizados y c) cambio de empleador; iv) Contrato de subarrendamiento con Better Food y otro de Cesión de patente comercial; v) Contrato de subfranquicia, con los siguientes anexos; a) área de franquicia. Descripción y mapa de la tienda; b) mandato de cobro bancario; c) paquete de comunicaciones; vi) Contrato de Comodato.

Agregan que, habiéndose rechazado la propuesta por ellos enviada, las conversaciones con el señor Figueroa habrían continuado, habiendo pedido aquel la suscripción de un contrato de confidencialidad, el día 9 de marzo de 2015, indicando que era parte del proceso que seguía **Better Food Chile**, lo cual se hizo.

Expresan que una vez firmado el contrato de confidencialidad, doña Leticia Lepe habría solicitado las ventas históricas de cada local a don Arturo Figueroa, quien las habría enviado el día 16 de marzo de 2015.

Posteriormente, con fecha 25 de marzo de 2015, la demandada, a través del señor Figueroa, le habría enviado a la señora Lepe la propuesta que la demandada estaba en condiciones de aceptar, aceptando en ella parte de la primera propuesta de su parte, según detalle transcrito en el libelo.



«RIT»

Foja: 1

Indican que, luego de un correo recibido el día 27 de marzo de 2015, por parte del señor Figueroa, instándolos a dar una respuesta, a comienzos de abril de ese año la señora Lepe se reunió con la demandada en sus oficinas, con el objeto de concluir las negociaciones, llegando a un acuerdo, el cual se reproduce en un correo electrónico enviado a don Arturo Figueroa unos días después de la reunión y que se formaliza luego con la suscripción de las Cartas de Reserva y Abono de Fee Ingreso, que transcribe en la demanda.

Hacen presente que la vigencia del contrato de Subfranquicia era de 10 años, divididos en dos periodos de 5 años, tal como se habría establecido en el punto II. N°2 de la Carta de Reserva, en relación a la cláusula 1.3 del contrato de Subfranquicia, al término del quinto año de la Franquicia Comercial, ellos debían renovar el contrato de Subfranquicia y pagar a la demandada, por dicho concepto, la suma de US\$22.500 más IVA, suma que no estaba incluida en el pago inicial de \$180.000.000.-

Relatan que la contraria habría exigido la firma de los borradores de *Cartas de Reserva y Abono de Fee de Ingreso*, por cada local, los cuales corresponderían, de acuerdo a la definición contenida en el propio instrumento, "...al cierre de negocios comercial previo y que se instrumenta en definitiva en el presente instrumento y que por su mero otorgamiento queda por ende el cierre de negocios comercial preliminar cumplido y finiquitado, integrando permanentemente el presente acuerdo conforme a los términos y condiciones del mismo."



«RIT»

Foja: 1

Hacen presente que en el cierre del negocio, la señora Lepe operaría los locales a través de la otra actora, Franquicias e Inversiones LepeRobles Ltda., dando cumplimiento a lo solicitado por la demandada.

Manifiestan que el precio de la franquicia por cada local ascendía a US\$25.000, pagaderos de la siguiente forma: a) por concepto de reserva (cierre de negocio) la cantidad de \$10.000.000 más IVA, que a esa fecha equivalía a US \$16.320 más IVA; B) el saldo de franquicia de US\$8.680 más IVA, pagadero a la fecha de suscripción del respectivo contrato de subfranquicia, indicando que dichos montos estaban incluidos en los \$180.000.000 fijados como pago en el acuerdo final, es decir, lo pagado a título de reserva debía considerarse un adelanto del precio establecido en el acuerdo final.

Agregan que, no obstante presentar defectos formales las cartas de reserva remitidas por el señor Figueroa, ante la insistencia del mismo por obtener el pago y en el entendido que toda la negociación había quedado cerrada en la reunión realizada en las oficinas de Better Food Chile y mediante un acto de buena fe, se hicieron transferencias a la demandada, el día 20 de abril de 2015, por un total de \$35.700.000, equivalente al valor total de las 3 cartas de reservas, que constarían en un correo electrónico del señor Figueroa, acusando recibo del dinero.

Expresan que una vez corregidos los defectos formales de las Cartas de Reserva, éstas fueron suscritas por las partes, los días 28 y 30 de abril de 2015, según constaría de los documentos que señala,



«RIT»

Foja: 1

ante lo cual debía ejecutarse el acuerdo escrito y resolverse temas pendientes, enviándose al efecto un correo con fecha 21 de abril de 2015, dentro de de los cuales, se habría evaluado la posibilidad de mantener el personal contratado ya en los locales, pero sin obligación de ello, considerando que los locales presentaban pérdidas antes del negocio, y por ello, sería lógico que ubicara a gente de su confianza para la dirección de las tiendas.

En dicho escenario, señalan, se habría producido el primer indicio incumplimiento, por parte de la demandada, del acuerdo final aceptado por ambas partes, al insistir el señor Figueroa a la señora Lepe que en cuanto al personal, se haría un simple cambio de empleador, de **Better Food** a **LepeRobles Ltda.**, ante lo cual, la actora se habría visto en la obligación de reenviarle, nuevamente a la demandada, el día 7 de mayo de 2015, el acuerdo final, haciéndole ver lo acordado al respecto.

Cuentan que se habrían producido otros dos incumplimientos a lo acordado, de absoluta relevancia, a saber: a) el entrenamiento de la señora Lepe y; b) la fecha de entrega de las tiendas. Indican que tanto el entrenamiento de doña Leticia Lepe y subgerentes y la fecha de entrega de las tiendas, no se habrían respetado, puesto que, en principio, el entrenamiento comenzaría en Santiago, el día 5 de mayo de 2015 finalizando el 18 de junio del mismo año, tres semanas en Santiago y 3 semanas en Concepción; mientras que la entrega de las tiendas sería el 1 de julio de 2015; no obstante lo cual, en el transcurso de la capacitación, que comenzó el 26 de mayo, se habría cambiado la certificación de subgerente para el 30 de junio, en Concepción, y la



«RIT»

Foja: 1

fecha de entrega, que debía fijarse de común acuerdo, se mantuvo para el 1 de julio de 2015.

Reclaman que otro incumplimiento dice relación, con la entrega y mantención de la ubicación de las tiendas sub franquiciadas, puesto que respecto del local de **calle Arturo Prat N°125**, comuna de Concepción, el mismo era arrendado por la sociedad Comercializadora Block Ltda., quien a su vez lo subarrendaba a la demandada; pues bien, expresan que, de haberse suscrito el contrato de subfranquicia, la demandada habría pasado a ser sub-sub arrendador de LepeRobles Ltda., lo cual estaba expresamente prohibido en la cláusula 8° del contrato de subarrendamiento vigente a esa fecha. Por otra parte, la cláusula 3ª del contrato de subarrendamiento señalaba que comenzaba a regir desde el 01 de noviembre de 2011, terminando el día 31 de marzo de 2021, razón por la cual concluyen que, desde el 1 de julio de 2015 (fecha tentativa de entrega de tiendas), a la demandada le restaba una vigencia de menos de 6 años de subarrendamiento, versus un contrato de subfranquicia, que otorgaría a los actores, por un plazo de 10 años, añadiendo a lo anterior que la misma cláusula 3ª establecía la posibilidad de extinción del contrato de subarriendo, sin responsabilidades para Block Ltda. Lo anterior, estaría directamente relacionado con lo expresado en la cláusula 6ª del contrato de subfranquicia, titulado “Ubicación del Establecimiento”, en especial, lo reglado en el punto 6.4, denominado “Reubicación”, que imputa cualquier gasto por este ítem, a cargo de sus representados. Analizan el hecho de ser el arrendador y dueño de la propiedad arrendada el Fondo de Inversión Inmobiliaria Cimenta Expansión, el



cual, el día 28 de noviembre de 2011 vendió a Proyección Inmobiliaria S.A. la citada propiedad ubicada en calle Arturo Prat N°125, Concepción, propiedad que supuestamente la demandada entregaría en subarriendo a sus representadas, citando al efecto el artículo 1950 N°3 del Código Civil y el deber de negociar de buena fe, que no se habría cumplido por la demandada, puesto que ofreció una subfranquicia, por 10 años, en perfecto conocimiento de que la vigencia de su propio contrato de subarrendamiento por dicho local era de un plazo inferior al ofrecido por la subfranquicia, teniendo presente lo establecido en la cláusula 6ª del contrato de la misma y el eventual costo de una reubicación para un local de las características del que se trata, el cual podría ir desde \$80.000.000 a \$100.000.000; lo segundo, dice relación con que la demandada sabía que, de haberse suscrito el contrato de subfranquicia, la demandada habría pasado a ser la sub sub-arrendadora de LepeRobles Ltda., lo cual estaba expresamente prohibido en la cláusula 8ª de su propio contrato de subarrendamiento; y en tercer lugar y siendo lo más grave, a su juicio, es que la demandada estaba jurídicamente imposibilitada de subarrendar dicho local, puesto que al haber sido vendida la propiedad, se produciría la extinción del contrato, lo cual se le habría hecho presente al señor Figueroa.

En cuanto al **local ubicado en el Mall del Centro**, en Concepción, señalan que aquel era el único local que la demandada arrendaba, directamente, a su propietario y cuyo plazo era de 72 meses, es decir, 6 años, contados desde la apertura definitiva de dicho Mall, aproximadamente, en diciembre de 2012; en cuanto a su



«RIT»

Foja: 1

renovación, el contrato expresaba que las partes podían, de común acuerdo, en cualquier momento, acordar su prórroga, por lo cual, se habría acordado con el señor Figueroa que la demandada otorgaría un poder a sus representados, para que pudieran negociar, directamente con el Mall, la mentada renovación, aun cuando dicho acuerdo no se habría respetado, puesto que a solo 3 días de la firma de los contratos, ni siquiera les habían enviado el borrador del poder acordado,

En cuanto al local de **calle Michimalongo N°1120**, comuna de San Pedro de la Paz, expresan que la arrendataria de aquel era también Block Ltda., quien a su vez le subarrendaba a Better Food Chile, hacen presente que si bien estaba permitido al subarrendatario subarrendar, cláusula 8ª, pero existiendo en la letra f) una cláusula que establece que, de terminar el contrato de subarriendo entre Block Ltda. y la demandada, generaría aquello, ipso facto, el término de cualquier subarrendamiento, lo sería de absoluta relevancia para sus representadas. Y en cuanto a la vigencia del contrato, el mismo terminaría el día 31 de diciembre de 2021, esto es, un poco más de 6 años versus un contrato de subfranquicia que les otorgaría a sus representadas, por un plazo de 10 años, teniendo en especial consideración, la facultad del subarrendador Block Ltda., de poner término al contrato en cualquier momento, con un aviso previo de 6 meses a la fecha en que deseara que el contrato terminara, razón por la cual y con el fin de poner a resguardo sus intereses, le habrían solicitado al señor Figueroa que la demandada les asegurara una vigencia del contrato hasta el año 2027, lo cual, no fue cumplido.



Manifiesta que desde mayo y hasta el 22 de julio de 2015, el abogado de las actoras, don Rodrigo Tobar, habría enviado reiterados correos a don Arturo Figueroa, con el fin de buscar soluciones al desfase existente entre los plazos de vigencia de los contratos de subarriendo versus los plazos de vigencia de las subfranquicias que se les otorgarían, por lo cual la señora Lepe exigió explicaciones.

Alegan que ante la insistencia de cumplir lo pactado, en cuanto a la remisión del nuevo calendario de entrenamiento de gerentes, reciben, con fecha 22 de junio de 2015, un llamado telefónico de don Marcelo Salinas, superior de Arturo Figueroa, quien expresa que no existiría motivo alguno para no firmar los contratos y que la planificación y calendario se habría cumplido según lo acordado, ante lo cual, señala, se percataron que el señor Figueroa había ocultado información a sus superiores, respecto de los plazos y compromisos adquiridos en el proceso de otorgamiento de las subfranquicias, remitiendo la señora Lepe, para efectos de zanjar cualquier duda al respecto, una serie de correos electrónicos a don Marcelo Salinas, los cuales daban cuenta de una serie de incumplimientos, respecto al acuerdo cerrado.

Hacen presente que, siendo los contratos como los de autos, de unos a largo plazo, sería esencial la existencia de confianza y de buena fe, quebrantándose la misma por parte de la demandada, a raíz de lo cual, doña Leticia Lepe manifestó al señor Salinas, en correo enviado el día 23 de junio de 2015 que se anulara la reserva, por los motivos que en él se expresan.



«RIT»

Foja: 1

Indica que, a esas alturas, las relaciones de confianza estaban rotas, enviando la señora Lepe, el día 25 de junio de 2015, carta certificada a la demandada, en donde expresa que, producto de la modificación que introdujo al programa y acuerdo comercial cerrado y conforme al acápite IV, letra d) de las cartas de reserva, solicita formalmente la devolución del dinero pagado por dicho concepto, ascendente a \$10.000.000 más IVA por cada uno de los tres locales ya singularizados, recibiendo ellos una serie de cartas, donde la demandada les manifestaría no haber realizado ningún cambio a lo pactado en el cierre de negocios y que por lo tanto, están en desacuerdo con la solicitud formulada.

Posteriormente, la señora Lepe envía una nueva carta certificada a la demandada, el día 15 de julio de 2015, en donde detalla cada uno de los incumplimientos a esa fecha constatados, contestando la demandada, el día 13 de agosto del mismo año, indicando, entre otras cosas, que se verán obligados a hacer efectiva la multa establecida en la letra d) de la cláusula IV de la Carta de Reserva, equivalente al 100% del monto de la reserva.

Finalmente, expresan que desde la recepción de la carta mencionada a la fecha de la demanda, la demandada no habría restituido suma alguna de dinero a sus representadas, lo que motivaría la presentación de la acción incoada.

Invoca para su pretensión lo previsto en los artículos 1489, 1546, 1547, 1552, 1556 y 1558 del Código Civil.



«RIT»

Foja: 1

Piden, para el caso de no estimarse procedente por el tribunal la acción deducida, en subsidio, la indemnización de perjuicios, por responsabilidad contractual, fundado en los mismos hechos y según lo previsto en el artículo 1551 N°3 del Código Civil.

Como segunda petición subsidiaria, solicitan indemnización de perjuicios por responsabilidad extracontractual, para el caso de estimarse por el tribunal que debe regirse la situación de autos por los artículos 2314 y siguientes del Código Civil, siendo puntualmente, la circunstancia de autos, de la denominada responsabilidad precontractual o preliminar.

Precisan que ya fuera por cualquiera de los regímenes de responsabilidad citados, con culpa o dolo de la demandada, ésta debe resarcir los perjuicios causados, que corresponden a: **daño emergente** por la suma de \$35.700.000, por concepto de pago de las 3 *Cartas de Reserva* o cierre de negocio y \$7.200.393, por los gastos realizados por doña **Leticia Lepe** o en subsidio por la sociedad **Franquicias e Inversiones LepeRobles Ltda.**, relacionados con el proceso de otorgamiento de las Subfranquicias de Concepción; **lucro cesante**, por la suma de \$12.000.000, por todo el tiempo que duró el proceso para llevar a cabo el negocio con la demandada, o la suma mayor o menor que determine el tribunal; y **daño moral** que habría sufrido la actora doña **Leticia Lepe Robles**, por el estrés producido y la frustración de perder cuatro meses de negociaciones, producto del actuar inescrupuloso de la demandada, además, del daño al prestigio de la citada actora, ante el mercado completo, daño que avalúa en la suma de \$10.000.000.-



A fojas 191 **contesta la demandada**, solicitando el rechazo de las demandas, principal y subsidiarias, con costas, fundada en que siendo efectivo que, a inicios de 2015, se comenzaron a sostener conversaciones con doña **Leticia Lepe**, destinadas a materializar la explotación de subfranquicias, bajo la marca comercial Domino's Pizza, en la VIII Región, en particular para tres locales, dos en la comuna de Concepción y uno en la comuna de San Pedro de la Paz, donde se destinó a don Arturo Figueroa, gerente de franquicias, para realizar las primeras gestiones y coordinar las cuestiones previas a los contratos respectivos, y reconociendo los hechos descritos en la demanda, respecto de los instrumentos a celebrar entre las partes, salvo que no se habría firmado el acuerdo de confidencialidad, resultaría que los demás hechos no serían efectivos.

Indica que su parte cuenta con una gerencia exclusiva para gestionar las subfranquicias y de esa forma cumplir, a cabalidad, con los requerimientos que tiene la marca y el sistema que ella representa, contando con una escuela de capacitación, para entrenamiento del personal franquiciado, el cual sólo una vez evaluado y habiendo aprobado con los estándares requeridos, puede desempeñarse en los locales de la franquicia.

Señala que se aceptó la propuesta de la actora, para participar del proceso, que culminaría con la celebración del contrato de subfranquicia, por cada uno de los locales indicados en la demanda, los que ya se encontraban funcionando, bajo la operación de su parte, firmándose al efecto tres *Cartas de Reserva*, con abono de FEE de ingreso, una para cada local.



Expresa que respecto de las fechas de inicio de la capacitación y entrenamiento, habría sido por petición de la actora, la modificación de las fechas de inicio, y no por su culpa, dándose inicio al proceso en Santiago, con fecha 26 de mayo de 2015; pero cuando debía impartirse la última etapa, en la ciudad de Concepción, que incluía desempeño en el local ya funcionando y que comenzaría el día 22 de junio de ese año, la actora se habría retractado, sin aviso previo, de perseverar en el proceso de obtención de la subfranquicia.

Alega que los plazos convenidos para las subfranquicias siempre habrían sido de cinco años, renovables por igual periodo, pero no directamente por 10 años.

En cuanto a la mantención del personal en los locales, objeto de la subfranquicia, expresa que la actora habría estado de acuerdo en mantenerlos, según constaría del correo de fecha 22 de junio de 2015.

En lo relativo a las alegaciones de la contraria, relacionadas con el arrendamiento de los locales a subfranquiciar, indica que el de calle Arturo Prat N°125, comuna de Concepción, estaba arrendado por Comercializadora Block Limitada, quien sería parte del mismo grupo empresarial de la demandada, estando por tanto, autorizada para subarrendar, lo que era conocido de la actora, y que la compra del mismo bien raíz, por el Fondo de Inversión Cimenta Expansión a Proyección Inmobiliaria S.A., tampoco tendría incidencia, puesto que aquellos corresponderían, también, a un mismo grupo empresarial, habiéndose comunicado que una parte sustituía a la otra como arrendadora, en los mismos términos y condiciones.



«RIT»

Foja: 1

Respecto del local ubicado en el Mall del Centro, de la comuna de Concepción, indica que la arrendadora habría comparecido, para autorizar la cesión de Comercializadora Better Food Limitada a **Comercializadora Better Food SpA**, habiendo accedido su parte a que la demandante tuviera un poder para negociar directamente con Mall del Centro, quien accedería, sin inconvenientes a la prórrogas del plazo para que siguiera funcionando la pizzería Domino's Pizza.

En cuanto al local de calle Michimalongo, en la comuna de San Pedro de la Paz, ocurriría lo mismo, respecto del plazo y autorización para subarrendar, por ser parte del mismo grupo empresarial la arrendadora, Comercializadora Block Limitada, reiterando que el plazo de subfranquicia era de cinco años y no diez, como pretendería la contraria.

Reclama que si bien es cierto que se alegó por la actora que no perseveraría en los contratos, su parte, no estaba de acuerdo con ello, por cuanto no existían impedimentos para la firma de los contratos definitivos.

Rechaza la acción de resolución de contrato, por cuanto se estaría frente a un contrato sinalagmático imperfecto, que no concede dicha acción; que las obligaciones supuestamente incumplidas, no dicen relación con las *Cartas de Reserva*; que no existiría el desfase entre contratos de subfranquicia y vigencia de contratos de arrendamiento; porque no habría un cumplimiento diligente de la parte que pide la resolución, al no haber cumplido con el numeral 5 del ítem Reserva y del ítem 4 Condiciones.



«RIT»

Foja: 1

Por su parte, pide el rechazo de la acción subsidiaria de perjuicios, por no ser la contraria una contratante diligente, al no suscribir el contrato de subfranquicia, como también, el régimen de responsabilidad extracontractual o precontractual, al no haber de su parte conductas de mala fe o dolosas, ni menos negligentes, habiendo ejercido todas las acciones para que se materializaran los contratos definitivos.

Niega la procedencia de los montos indemnizatorios reclamados, por cuanto la suma de \$35.700.000, correspondería a la suma a la que estaba autorizada a retener, si por causa imputable al reservante, la operación no se formalizara; porque respecto de la suma de \$7.200.393, no habría un contrato bilateral que la tornara procedente, ni existirían los demás requisitos de las acciones subsidiarias deducidas; porque la suma reclamada como lucro cesante, no podría reclamarse según lo razonado anteriormente, además, de controvertir dicho monto; y por los mismos fundamentos, rechaza, también, el daño moral demandado.

A fojas 218 replicaron las actoras, reiterando lo expresado en su demanda.

A fs.223 duplicó la demandada, remitiéndose a lo expresado en su contestación.

A fs.226 se gestionó conciliación, la que no tuvo resultado positivo según da cuenta la actuación de fojas 246.

A fs.261 se recibió la causa a prueba, repuesta a fojas 274 y siguiente, rindiéndose la que rola en autos.



A fs.891 se citó a las partes para oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- En cuanto a las tachas:

PRIMERO: Que la demandante dedujo tacha a fojas 301, en contra del testigo de la demandada, don Arturo Figueroa Lea-Plaza, conforme lo previsto en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, al haber declarado éste ser un empresario dedicado al rubro de las franquicias, quien tendría un interés indirecto en el resultado del juicio, por tener relación directa con los hechos de este proceso, ya que cualquier resultado contra la demandada, afectaría su imagen profesional, por lo cual, no cabría si no que concluir que existe un interés pecuniario indirecto, en el resultado del juicio, que inhibiría su imparcialidad, puesto que su labor en la empresa demandada y su prestigio como experto en franquicias, podría verse mermado.

SEGUNDO: Que la demandada solicita el rechazo de la tacha, por cuanto la causal invocada exigiría un interés del testigo, el cual debería debe ser económico y actual, no pudiendo desprenderse de sus respuestas tal tipo de interés, habiendo declarado aquel, que no tiene, actualmente, relación alguna con la demandada.

TERCERO: Que la tacha deducida a fs.301 no podrá ser acogida, por cuanto de los dichos del testigo no es posible apreciar interés actual y de tipo económico en el resultado del juicio, menos aún, si tal compareciente ha expresado que no tiene relación alguna, en la actualidad, con la demandada.



CUARTO: Que la demandante dedujo, a fojas 310, tacha en contra del testigo de la demandada, don Marcelo Salinas Plandiura, conforme a lo dispuesto en el artículo 358 N°3 del Código de Procedimiento Civil, fundada en reconocer el testigo ser dependiente de una empresa, que le presta servicios actuales a una relacionada con la demandada, además, de haber reconocido aquel el haber participado en el proceso de adjudicación de la franquicia de autos, y de reconocer que se reúne cada tres meses con los directores y socios de la demandada.

QUINTO: Que la demandada pide el rechazo de la tacha de fojas 310, por cuanto no existiría un interés económico ni actual en el resultado del juicio de parte del testigo, ya que no tiene relación con la demandada.

SEXTO: Que tampoco procede acoger la tacha deducida a fojas 310, en atención a que no es posible apreciar, de los dichos del testigo, que éste tenga algún interés patrimonial en el resultado del presente juicio, menos todavía, si no parece formar parte de la demandada, ni de ninguna otra empresa relacionada con aquella.

SÉPTIMO: Que la demandante dedujo tacha, a fojas 324, en contra del testigo de la demandada, don José Alaminos Bravo, conforme al artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, fundada en haber reconocido aquel ser un trabajador dependiente de una empresa que le presta servicios a una relacionada a la demandada, como también, el haber participado del proceso de adjudicación de la franquicia.



«RIT»

Foja: 1

OCTAVO: Que la demandada pide el rechazo de la tachada de fojas 324, fundada en que el testigo no tendría interés alguno de tipo económico y actual en el resultado del presente juicio.

NOVENO: Que de igual forma que las tachas anteriores, la presente deberá ser también desechada, por cuanto de los dichos del testigo no es posible determinar que aquel tenga un interés patrimonial y actual en el resultado del presente juicio, no pudiendo verificarse aquello, a partir del simple reconocimiento de tener el testigo, el cargo de subgerente de desarrollo de una empresa que pertenece al mismo grupo empresarial de la demandada, lo cual, por lo demás, tendría relación con otra causal de tachada del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, más no con la que funda la presente.

DÉCIMO: Que la parte demandada dedujo tachada, a fojas 408, en contra de la testigo del actor, doña Macarena Bórquez Saavedra, fundada en carecer la misma de imparcialidad, por tener interés directo o indirecto en el resultado del juicio, según lo previsto en el artículo 358 N°6 del Código de Procedimiento Civil, puesto que habría reconocido que prestó servicios para la actora, en procesos de selección de personal y administración, para la explotación de la franquicia de la demandada, lo que habría significado una pérdida de honorarios por el término de sus servicios.

UNDÉCIMO: Que la demandante pide el rechazo de la tachada, al no aparecer ningún interés actual y real de la testigo, puesto que sus declaraciones se referirían a hechos ocurridos en el año 2014.



DUODÉCIMO: Que la tacha de fojas 408 deberá ser rechazada, por cuanto no se aprecia de modo alguno de lo declarado por la testigo, su interés económico en el resultado del juicio, menos aún, si sus servicios ya fueron prestados, no estando en discusión, una posible continuación de los mismos.

DÉCIMO TERCERO: Que la parte demandada dedujo tacha, a fojas 875, en contra del testigo de la actora, don Fabián Sáez Ríos, conforme al artículo 358 N°4 del Código de Procedimiento Civil, y en subsidio, de acuerdo al número 6 del mismo artículo, fundada en haberse reconocido por aquel que presta un servicio retribuido en dinero, para la actora Sra. Lepe y a sus empresas, careciendo por ello, de imparcialidad para declarar en juicio por dicha parte.

DÉCIMO CUARTO: Que la demandante pidió el rechazo de la tacha de fojas 875, por cuanto el testigo no sería trabajador dependiente de la parte que lo presenta a declarar, debiendo ser, por lo demás, una causa objetiva la que funde la tacha, y no solo por existir subordinación, dependencia y retribución. En relación al fundamento subsidiario, expresa que no existe un interés del testigo en el resultado del juicio, habiendo comparecido, solamente, para declarar sobre hechos propios.

DÉCIMO QUINTO: Que la tacha deducida a fojas 875, tampoco podrá ser acogida, por cuanto no se aprecia de modo alguno, que el testigo se encuentre en el hipótesis del artículo 358 N°4 del Código de Procedimiento Civil, puesto que no es un trabajador dependiente de la parte que lo presenta a declarar, respecto de quien reconoció,



«RIT»

Foja: 1

únicamente, prestar servicios remunerados como asesor, en su calidad de contador auditor; mientras que, por otra parte, no aparece que tenga interés alguno en el resultado del juicio, debiendo rechazarse, también, el fundamento subsidiario de la tacha deducida.

II.- En cuanto al fondo:

DÉCIMO SEXTO: Que **Franquicias e Inversiones Leperobles Limitada** y doña **Leticia Angélica Lepe Robles** dedujeron demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios, en juicio ordinario de mayor cuantía, en contra de sociedad **Comercializadora Better Food Chile SpA**, todos ya individualizadas, pretendiendo se declare la resolución de las tres Cartas de Reserva y del *Abono de Fee Ingreso*, por los locales de Concepción, singularizados en su libelo, suscritos entre la demanda y doña **Leticia Lepe**; que se condene a pagar a doña **Leticia Lepe**, o en subsidio, a **Franquicia e Inversiones LepeRobles Ltda.**, la suma de \$42.900.393, por concepto de daño emergente, de \$12.000.000, por concepto de lucro cesante y la suma de \$10.000.000, por concepto de daño moral, o la suma que el tribunal estime conforme al mérito del proceso, más reajustes, intereses y costas. En subsidio, las mismas sumas y conceptos, como acción de perjuicios en sede contractual, para el caso de no estimarse que proceda la resolución del contrato. Y en subsidio, las mismas sumas y conceptos, por responsabilidad extracontractual, para el caso que deben seguirse las reglas de los artículos 2314 y siguientes del Código Civil.



Fundan su pretensión en los argumentos de hecho y fundamentos de derecho relatados, latamente, en lo expositivo del presente fallo.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la parte demandada pidió el rechazo de la demanda, con costas, conforme a los hechos y fundamentos de derecho descritos, latamente, en lo expositivo del presente fallo.

DÉCIMO OCTAVO: Que como primera cuestión, han resultado como hechos reconocidos en el proceso, no discutidos por las partes, la efectividad de haberse efectuado negociaciones entre las mismas, para procurar la obtención de contratos definitivos de la subfranquicia de la marca Domino's Pizza, en tres locales, ubicados en la ciudad de Concepción, VIII Región; que se entregó la suma de \$35.000.000 por las actoras, para la reserva de los contratos; que en virtud de tales negociaciones se suscribieron tres contratos, para cada uno de los locales comprometidos, denominados Cartas de Reserva; y que tales locales, involucraban contratos de arrendamiento de inmuebles, cuyos plazos de vigencia, no coincidían con los plazos de las subfranquicias que se pretendían establecer entre las partes.

DÉCIMO NOVENO: Que la discusión del proceso ha versado, esencialmente, en si se habría acordado por las partes, que el plazo de las franquicias se extendería por 10 años; que la fecha de entrega de los locales se definiría por ambas partes; y que una vez pagados los contratos, se entrenaría al personal por la demandada; en si la demandada habría cumplido con lo comprometido, respecto de los plazos de entrenamiento de la actora, doña Leticia Lepe y de otra



persona designada por ésta, para ocupar cargo de gerente; de fijar fecha de entrega de locales una vez terminado el entrenamiento, como también, respecto de los plazos de la franquicia, en relación a los plazos de arrendamiento de los contratos; en si habría existido una imposición de la demandada, respecto del personal que laboraba en los locales comerciales que serían transferidos; y respecto de si se habrían producido o no, los demás perjuicios reclamados por las demandantes.

También se discute la procedencia de la acción de resolución con indemnización de perjuicios, y los requisitos para que operen, las responsabilidades, contractual o extracontractual, demandadas subsidiariamente.

VIGÉSIMO: Que con el objeto de acreditar sus pretensiones, la parte demandante rindió la siguiente prueba:

Documental:

- a) Impresiones de dos correos electrónicos emitidos por la demandada, relativos al pago de Carta de Reserva, agregados a fs.48 y 49;
- b) Original de tres contratos de *Carta Reserva y Abono de Fee Ingreso*, suscritos por doña Leticia Lepe Robles y la demandada, agregados al proceso a fojas 50 y siguientes;
- c) Planillas de plan de entrenamiento, agregadas a fojas 64 y siguientes;



- d) Copia de Contrato de Subarrendamiento, de 1 de noviembre de 2011, agregado a fojas 68 y siguientes;
- e) Certificado y copia de inscripción de dominio del inmueble de Arturo Prat N°125, Concepción, agregado a fs.77 y 78;
- f) Copia de Contrato de Subarrendamiento de 1 de julio de 2014, agregado a fs.79 y siguientes;
- g) Copia de escritura pública de Contrato de Arrendamiento, de fecha 12 de junio de 2012, agregada a fs.92 y siguientes;
- h) Impresión de correo electrónico entre las partes de 23 de junio de 2015, agregado a fs.102;
- i) Copias de cartas remitidas, por la parte demandante a la demandada, agregadas a fs.103 y siguientes, referidas a la intención de no firmar los contratos definitivos;
- j) Copia de borrador de contrato de subfranquicia, agregado a fojas 123 y siguientes;
- k) Borrador de anexo B, denominado *Mandato de cobro Bancario*, agregado a fs.332 y siguientes;
- l) Borrador de anexo C de contrato de subfranquicia, denominado *Paquete de Comunicaciones*, agregado a fs.334 y siguientes;
- m) Borrador de *Contrato de Confidencialidad*, agregado a fs.338 y siguientes;



- n) Borrador de contrato de *compraventa de establecimiento de comercio*, agregado a fs.341 y siguientes, incluyendo cambio de empleador;
- o) Borrador de *contrato de Comodato*, agregado a fs.352 y siguientes;
- p) Copia de Constitución de Sociedad de la actora, agregada a fs.360 y siguientes;
- q) Copia de comprobante de cambio de giro de la sociedad demandante, agregado a fs.370;
- r) Copia de Ord. N°1512 de la Dirección de Vialidad de la Región del Bio Bio, agregada a fs.372 y siguientes;
- s) Impresión de correos electrónicos entre las partes, referidas a las negociaciones para los contratos convenidos, agregados a fojas 374 y siguientes;
- t) Copia de factura número 115, emitida por la demandada, por la suma de \$35.700.000, agregada a fs.416;
- u) Copia de factura N°3661, emitida por Operadora Inmobiliaria Versalles 3036 Ltda., agregada a fs.417;
- v) Comprobantes de pago de cotizaciones previsionales de doña Leticia Robles Daza y doña Alisson Terán Gonzáles, agregadas a fojas 419 y siguientes;
- w) Copia de liquidaciones de remuneraciones de doña Gabina Leticia Robles Daza y doña Alisson Terán González, agregadas a fojas 434 y siguientes;



«RIT»

Foja: 1

- x) Copia de boleta de honorarios de don Rodrigo Tobar Toro, agregada a fs.437;
- y) Copia de inscripción de fojas 4725 vuelta, N° 2496, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2005, a fojas 438 y siguientes;
- z) Copia de inscripción de fojas 6411, N° 3545, del Registro de Hipotecas del Conservador de Bienes Raíces de Concepción, correspondiente al año 2005, a fojas 442 y siguientes;

Testifical:

Rendida a fojas 407 y siguientes, y a fojas 859 y siguientes, por los testigos doña Macarena Bórquez Saavedra, doña Claudia Pettinelli Rozas, don Sebastián Varela del Valle y don Fabián Sáez Ríos, legalmente examinados y sin tacha acogida, quienes declararon:

La primera, que habría existido un incumplimiento de la demandada, puesto que la actora iba a trabajar con personal nuevo en los tres locales, lo que habría estado acordado, para lo cual aquella debía finiquitar a los trabajadores, ocurriendo que en ese entonces, cuando doña **Leticia Lepe** se encontraba en Santiago, le pidieron hacer la entrega de las tiendas, a pesar de haberse convenido que la entrega se habría una vez culminados los entrenamientos. Agrega que la actora gastó su tiempo en entrenamiento en Santiago y debió solventar los gastos de hospedaje, además, de los pagos realizados a la demandada. Precisa que una vez pagados los contratos, la



«RIT»

Foja: 1

demandada habría cambiado las condiciones, de todo lo cual supo, por dichos de la actora.

La segunda, que la habría reclutado la actora, doña **Leticia Lepe**, para trabajar en los locales que serían franquiciados, y que estaba a la espera de terminar su entrenamiento, junto a Allison, para poder capacitarse ella después, con otras personas, que se harían cargo de los locales; que según dichos de la actora, la demandada habría cambiado las reglas de juego, no pudiendo reclutar gente, ni capacitar a su personal, debiendo seguir bajo las condiciones que habían en ese momento. Agrega que la actora tenía experiencia en franquicias con Cassis y luego con Johnny Rockets, por alrededor de 10 años; que todos los gastos en Santiago habrían corrido por parte de la misma demandante, mientras estuvo capacitándose; y que la actora habría estado afectada, además, por los gastos en que incurrió, en su imagen, por no cumplir con el personal que había reclutado para trabajar en las franquicias.

El tercero, que el entrenamiento que debía efectuar la demandada no habría concluido, no sabe la razón; que no recuerda los detalles del contrato entre las partes, que dijo haber visto; que hubo incumplimiento de la demandada, al no haberse finiquitado al personal antiguo de las tiendas, impidiendo que entrara un nuevo equipo de trabajo, lo que debía ocurrir antes de operar, puesto que el local no tenía buenas ventas y si las personas que allí laboraban no estaban preparadas, n el ejercicio no tendría un buen fin; que hubo un problema con el local de calle Prat, respecto al tiempo de la franquicia, lo que dificultaría llevar el proyecto, porque el arrendamiento era menor al



plazo de la franquicia; que comenzar el proyecto con un nuevo personal era clave para lograr los objetivos de obtener utilidades y rentas positivas, con los locales que serían franquiciados; que el equipo nuevo de operaciones, estaba conformado por doña Leticia con Alisson, Macarena Borquez y Claudia Pettinelli; que el entrenamiento consistía en conocer desde hacer la masa de las pizzas, hasta la apertura y cierre de los locales; que tiene conocimiento de los hechos, por haber trabajado en Johnny Rockets al tiempo de los hechos y haber tenido contacto permanente con la demandante, doña Leticia; y que la actora padeció daños, con los gastos incurridos en el viaje a Santiago, el pago de las reservas y el estrés que le habría provocado el incumplimiento de la demandada.

El cuarto, contador auditor, que habría tenido acceso al Excell con el detalle de las ventas y costos de los tres locales de la ciudad de Concepción, que serían objeto de contratos de franquicias entre las partes, de los cuales el único que tenía buenas ventas era el ubicado en Mall del Centro, pero que, con una buena administración, podrían mejorar; que la actora doña **Leticia Lepe**, le habría comunicado que se habría aceptado por la demandada que el personal tenía que ser completamente nuevo, lo cual después, habría sido desconocido por la demandada, para no hacerse cargo de los finiquitos; que no se habría cumplido con la capacitación para la operación de los locales, ya que se habría hecho, solamente, a doña Leticia, comenzando a presionar para operar a partir del 1 de julio de 2015; que las capacitaciones comprendían todo lo referido a la explotación de los locales, desde preparar las pizzas, atender, mesas, lavar losa y hacer la apertura y



cierre de un local; que cree que la actora completó la capacitación junto a persona identificada como Alisson; que los daños sufridos por la actora, son el pago efectuado a la demandada, más remuneraciones e imposiciones del personal que se había contratado, los gastos de hospedaje y viaje a Santiago, todos los cuales provienen del incumplimiento de la demandada; además de la decepción y de haber quedado afligida, por la pérdida de dinero, y que se cambió el giro de Lepe Robles, para poder operar como restaurante y la elaboración de pizzas.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba, para desvirtuar la defensa y prueba presentada por la contraria:

Documental:

- a) Impresión de correos electrónicos de la demandada y terceros, sobre recomendación de la actora para el negocio de subfranquicia, agregados a fojas 451 y siguientes;
- b) Impresiones de correos electrónicos entre las partes, que rolan a fojas 454 y siguientes;
- c) Copia de contrato de *Carta Reserva y Abono de Fee Ingreso*, con don Diego Serrano Valenzuela, agregado a fojas 509 y siguientes;
- d) Copia de Finiquito Carta de Reserva y Fee de Ingreso, Local Domino's Pizza comuna y ciudad de Concepción, entre don Diego Serrano Valenzuela y la demandada, agregado a fojas 512 y 513;



- e) Copia de carta dirigida a Cinema y Video S.A., agregada a fs.514;
- f) Copia de Contrato de Arrendamiento de local ubicado en calle Arturo Prat N°125, Concepción, agregada a fs.515 y siguientes;
- g) Copia de contrato de cesión, relativo a local ubicado en el Mall del Centro de Concepción, agregado a fs.534 y siguientes;
- h) Impresión de fotografía de la actora doña Leticia Lepe, agregada a fs.537;
- i) Copia de cesión de contrato de subarrendamiento, referido a local de calle Arturo Prat N°125, ciudad de Concepción, agregado a fojas 538 y siguientes;
- j) Copia de contrato de subarrendamiento de local de calle Arturo Prat N°125, Concepción, agregada a fs.541 y ss.;
- k) Copia de autorización para subarrendar inmueble, agregada a fs.550;
- l) Copia de escrituras públicas de Otorgamiento y Revocación de Poderes de la demandada, de fechas 27 de julio de 2016 y 24 de enero de 2014, agregadas a fs.551 y siguientes;
- m) Copia de borrador contrato de comodato entre las partes, referido a local de Mall del Centro de Concepción, agregada a fojas 586 y siguientes;



- n) Borrador de Anexo B *Mandato de Cobro Bancario*, entre las partes, agregado a fs.593;
- o) Borrador Anexo C *Paquete de Comunicaciones*, entre las partes, agregado a fs.594 y siguientes;
- p) Borrador de Contrato de Subfranquicia, entre las partes, para local de Mall del Centro Concepción, agregado a fs.598 y siguientes;
- q) Borrador de contrato de subarrendamiento entre las partes, referido a local de Mall del Centro Concepción, agregado a fs.641 y siguientes;
- r) Borrador de *Compraventa de establecimiento de Comercio*, entre las partes, referido a Mall del Centro Concepción, agregado a fs.649 y siguientes;
- s) Borrador de contrato de comodato, entre las partes, referido a local de San Pedro de la Paz, Concepción, agregado a fs.659 y siguientes;
- t) Borradores de contratos de compraventas de vehículos entre las partes, agregados a fs.666 y siguientes;
- u) Borrador de *contrato de subarrendamiento*, entre las partes, referido a local en San Pedro de la Paz, Concepción, agregado a fs.674;
- v) Borrador de Anexo B *Mandato de cobro bancario*, entre las partes, referido a local de San Pedro de la Paz, Concepción, agregado a fs.683;



- w) Borrador de Anexo C *Paquete de Comunicaciones*, entre las partes, agregado a fs.684 y siguientes;
- x) Borrador de *contrato de subarrendamiento*, entre las partes, referido a local en San Pedro de la Paz, Concepción, agregado a fs.688 y siguientes;
- y) Borrador de *Contrato de Subfranquicia*, entre las partes, para local de San Pedro de la Paz, Concepción, agregado a fs.694 y siguientes;
- z) Copia de escrituras públicas de Constitución de Sociedad Comercializador Block Limitada; de Modificación de Sociedad Block Limitada a Comercializadora, Inmobiliaria y Asesorías Providencia Limitada; y de Modificación de dicha Sociedad a Comercializadora, Asesorías y Recaudación Marquina Chile Limitada, agregadas a fojas 735 y siguientes;
- aa) Copia de inscripción en Registro de Comercio de Santiago, correspondiente a la demandada, agregada a fojas 773 y siguientes;
- bb) Borrador de *Compraventa de Establecimiento de Comercio*, entre las partes, referido a local de Arturo Prat N°125, Concepción, agregado a fs.785 y siguientes;
- cc) Borrador de contrato de comodato, entre las partes, referido a local de calle Arturo Prat N°125, Concepción, agregado a fs.796 y siguientes;



- dd) Borrador de Anexo B *Mandato de Cobro Bancario*, entre las partes, referido a local de Arturo Prat N°125, Concepción, agregado a fs.803, no objetado.
- ee) Borrador de Anexo C Paquete de Comunicaciones, entre las partes, referido a local de calle Prat, Concepción, agregado a fs.804 y siguientes;
- ff) Borrador de Contrato de Subarrendamiento, entre las partes, referido a local de calle Arturo Prat N°125, Concepción, agregado a fs.808 y siguientes.

Testifical:

Rendida a fojas 300 y siguientes por los testigos don Arturo Figueroa Lea-Plaza, don Marcelo Salinas Plandiura, don José Alaminos Bravo, doña Magdalena Soldati Ogueta y don Germán Echesuri Urriza, legalmente examinados y sin tacha, quienes declararon:

El primero, que la demandada no habría incumplido el contrato entre las partes, habiéndose desarrollado el proceso como normalmente ocurre en estos casos, que los acuerdos se referían a la subfranquicia de tres locales; que la actora habría sido inconsistente, respecto del entrenamiento y fecha de entrega de los locales, pidiendo continuamente cambio de fechas y horas de los entrenamientos; y que se habría fijado de común acuerdo las fechas de entrega.

El segundo, que no ha habido incumplimiento de la demandada; que las etapas para conceder la franquicia comprenderían conocimiento y reuniones previas, luego una etapa de firma de carta de



«RIT»

Foja: 1

reserva, donde se establecen las condiciones básicas de la franquicia, etapa de capacitación y firma de los contratos de franquicia, subarrendamiento de local comercial si corresponde, uso de software y otros; que luego de varias negociaciones y efectuar cambios sugeridos por doña Leticia, se firmaron las cartas de reserva; que se habría entregado toda la información de funcionamiento de los locales a la actora; que se entrenó a doña Leticia y su acompañante, la que desechó capacitar a otras personas; que cuando estaba el equipo de capacitación en Concepción, doña Leticia manifestó que no seguiría con el negocio, cuando ya se habían inspeccionado los locales; que contaban con todas las autorizaciones de los arrendadores y de Domino's Pizza Internacional para concurrir a la concesión, dándole soluciones a los reparos de la actora, incluso, respecto del personal de trabajo; que la continuación por un segundo periodo de cinco años, dependería, solamente, del pago de la franquiciada; y que el plazo de entrega de locales está relacionado al proceso de capacitación y certificación del franquiciado, proceso que se habría cumplido.

El tercero que la demandada cumplió con el proceso de entrenamiento, que está determinado desde EE.UU., que dura 6 semanas aproximadamente; que en Santiago se hizo una capacitación intensa, de tres semanas, que casi abarcó las seis habituales; que cuando viajó a Concepción para la segunda parte del proceso, doña Leticia le informó que no seguiría con el negocio; que la segunda etapa comprendía capacitar a los pizzeros que iba a contratar; y que el personal que no continúa, los finiquita su parte, reconociendo el documento de fojas 67.



La cuarta, que la demandada cumplió con todo lo acordado; que en la reunión que sostuvo con doña Leticia, se le habría traspasado la información que correspondía; y que el viaje a Concepción comprendía el apoyo de marketing para relanzamiento de los locales y crear un plan y apoyo en terreno.

El quinto, que la demandada habría cumplido con sus obligaciones del contrato; y que entregó información sobre ventas históricas, detalles de activos de las tres tiendas, lo que entregó a la gerencia de franquicias, incluyendo estado de resultados, para que la futura franquiciada pudiera estimar los gastos y costos de las tres tiendas. Agregó que no supo que doña Leticia estuviera disconforme.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que corresponde valorar las probanzas rendidas por las partes, comenzando por los instrumentos. En este sentido, no se registran impugnaciones, fundadas en causal legal, respecto de ninguno de los que fueron puestos en conocimiento de la contraria, ni alegaciones respecto de las virtudes formales de los públicos. En consecuencia, se reconoce pleno valor probatorio a los instrumentos señalados, según su naturaleza, salvo los privados que no tienen constancia de recepción por la contraria y los emitidos por terceros, que no fueron ratificados en juicio, los que, en todo caso, se estimarán como indicios.

Que de conformidad con las declaraciones de los testigos de la parte demandante, quienes han dado cuenta de sus dichos, se encuentran contestes en las circunstancias esenciales, legalmente examinados, sin tacha acogida y cuyo testimonio no ha resultado



«RIT»

Foja: 1

desvirtuado por prueba en contrario, hacen plena prueba, de acuerdo a lo previsto en la regla segunda del artículo 384 del Código de Procedimiento Civil, únicamente, en cuanto a que la actora doña **Leticia Lepe Robles** reclutó efectivamente y tenía la intención, de contratar a personal nuevo, para la explotación de los tres locales, sobre los cuales contrataron las partes y que serían objeto de franquicias entre éstas, cuestión que en definitiva no pudo concretar, por causas que deberán verificarse en autos.

Por su parte, de acuerdo a la testifical rendida por la parte demandada, legalmente examinados y sin tacha acogida, sólo puede establecerse, como plena prueba, un hecho reconocido en el proceso, cual es que la actora doña **Leticia Lepe** no terminó con el entrenamiento, cuando correspondía efectuar éste, en la parte que debía realizarse en la ciudad de Concepción.

Respecto de los demás hechos declarados por los testigos de una y otra parte, los que resultan contradictorios, especialmente, respecto de qué parte habría cumplido o incumplido las obligaciones contraídas en los contratos sub lite, y careciendo éstos, de los requisitos de imparcialidad, mejor instrucción de los hechos y mejor fama, necesarios para poder establecer plena prueba, se tendrán por no probados los restantes hechos declarados entre ellos, lo cual es sin perjuicio, de la relación que tengan con otros medios de prueba y lo que se pueda establecer en las motivaciones que a continuación se fijarán.



VIGÉSIMO TERCERO: Que en atención a los hechos reconocidos en el proceso por las partes, los medios de prueba señalados y lo razonado precedentemente, deben estimarse como hechos acreditados en el proceso, los siguientes:

1.- Que es efectivo que hubo negociaciones entre la demandante doña **Leticia Lepe Robles** y la demandada, para procurar la obtención de contratos definitivos de sub franquicias de la marca Domino's Pizza, en tres locales ubicados en la ciudad de Concepción, VIII Región;

2.- Que se entregó la suma de \$35.000.000 por la actora doña Leticia Lepe Robles, para la reserva de los referidos contratos;

3.- Que en virtud de tales negociaciones, se suscribieron tres contratos, para cada uno de los locales comprometidos, denominados Cartas de Reserva;

4.- Que tales locales, involucraban contratos de arrendamiento de inmuebles, cuyos plazos de vigencia, no coincidían con los plazos de las sub franquicias que se pretendían establecer entre las partes;

5.- Que la actora doña **Leticia Lepe Robles** reclutó, efectivamente, y tenía la intención de contratar a personal nuevo, para la explotación de los tres locales, sobre los cuales contrataron las partes y que serían objeto de franquicias entre éstas, cuestión que en definitiva, no pudo concretar; y

6.- Que la actora doña **Leticia Lepe**, no terminó con el entrenamiento, en la parte que debía hacerse en la ciudad de Concepción.



VIGÉSIMO CUARTO: Que para poder determinar los demás hechos relevantes de la discusión sub lite, en particular, si las partes convinieron o no, que el plazo de las franquicias sobre las cuales se suscribieron los contratos de Reserva, duraría 10 años; si se acordó que la parte demandante podía contratar a su propio personal, para lo cual la contraria debía finiquitar a los empleados existentes en los locales cuya subfranquicia se convendría; si la falta de culminación del proceso de entrenamiento a la actora y una dependiente de ésta, se produjo por incumplimiento de una u otra parte; y si la fijación de la fecha de entrega material de los locales, dependía de la culminación del entrenamiento y de una convención de ambas partes, son las cuestiones que deberán determinarse a continuación, en relación a los demás medios probatorios que se han rendido en el proceso.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en primer lugar, de conformidad con el mérito probatorio de los contratos de *Carta de Reserva y Abono de Fee Ingreso*, agregados a fojas 50 y siguientes, suscritos por la actora, doña **Leticia Lepe Robles** y por la demandada, con fecha 20 de abril de 2015, cuyas firmas aparecen haber sido autorizadas por un notario público de Talcahuano, en el caso de la primera, y de Santiago, respecto del segundo, los días 28 y 30 de abril del mismo año, respectivamente, documentos que deben tenerse por reconocidos en juicio, de conformidad con lo previsto en el artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, puede establecerse, fehacientemente, lo siguiente:

- A) Que es efectivo que la demandante, doña **Leticia Lepe Robles**, contrató con la demandada, tres contratos de



reserva, para la explotación de sub franquicias de la marca Domino's Pizza en la ciudad de Concepción, en tres locales, ubicados en el Mall del Centro, otro en calle Arturo Prat N°125, Comuna de Concepción, y otro en calle Michimalongo N°1120, comuna de San Pedro de la Paz, donde la actora manifestó su intención de comenzar a explotar, en calidad de sub franquiciada de la marca citada, los locales aludidos, a través de una sociedad, con giro exclusivo de elaboración, comercialización, distribución y venta de pizzas, constituida a la fecha de tales contratos.

- B) Que conforme a tales contratos, se convino el *cierre de negocios comercial preliminar*, que se dio por cumplido, y que corresponde al acto previo a la firma y otorgamiento de contratos de franquicia definitivos.
- C) Que en virtud de tales contratos, la actora se obligó a constituir la citada sociedad, que corresponde a la persona jurídica demandante; a pagar los abonos por la reserva, cuyo pago total, por \$35.000.000, no se encuentra en discusión en el proceso; a mantener las condiciones comerciales y jurídicas necesarias para operar la franquicia; a celebrar los contratos de arrendamiento o subarrendamiento y los contratos de franquicias, a través de la sociedad citada, necesarios para operar las mismas; a pagar el saldo de precio de la franquicia, a la fecha de suscripción de los contratos respectivos; a obtener los permisos necesarios para continuar la operación de los locales comerciales que serían



transferidos; a seleccionar, contratar y enviar a capacitación al personal que opere en los locales; y a iniciar la explotación de los locales, inmediatamente después de ser entregados los mismos por la demandada, cuya fecha de entrega, no fue fijada.

- D) Que mediante la franquicia y uso de la licencia de Domino's Pizza se transmitirían, por la demandada, los conocimientos técnicos y/o prestaciones de asistencia técnica para que la persona a la que se conceda la marca, pueda prestar servicios de manera uniforme y con los métodos operativos, comerciales y administrativos establecidos por el titular de la misma, tendientes a mantener la calidad, prestigio e imagen de los servicios que prestan los establecimientos que distinguen a esa marca. Todo lo anterior, implica la obligación de la demandada de entrenar y capacitar a las personas que explotarían los locales que serían objeto de la sub franquicias.
- E) Que la franquicia se otorgaría por un término de cinco años, renovables por igual periodo, conforme a lo estipulado en la cláusula 1.3 del Contrato de Franquicia, estipulación que no se precisó ni transcribió en la reserva. Al respecto, el borrador de contrato de sub franquicia, que rola a fojas 123 y siguientes estipula en dicha cláusula, que al término del primer periodo, la sub franquiciataria podía manifestar su voluntad de renovar el contrato, por otro periodo de cinco años, cancelando el monto de la renovación respectiva,



cuestión esta última que implica un pago que no aparece en las negociaciones, ni en los contratos de reserva.

F) Que se convino que el Contrato de Franquicia y Contrato de Subarrendamiento suscritos entre las partes, comprenden la franquicias, y cuyas condiciones y términos se declararon conocidas por ambas partes.

G) Se estableció que si la operación no se formalizaba, por causa imputable a la actora, daba derecho a la demandada a mantener el 100% del valor entregado por la reserva; y para el caso de ser por causa imputable a la demandada, ésta reconoce en favor de la actora, una suma equivalente al 100% de lo pagado, cuya devolución debía hacerse en un plazo no superior a 30 días, contado desde que la reservante notificara por escrito su voluntad de exigir tal devolución.

VIGÉSIMO SEXTO: Que por su parte, de conformidad con el mérito de los correos electrónicos habidos entre las partes, cuyas impresiones rolan de fojas 374 a 392, especialmente y de lo declarado por el representante de la demandada, don Arturo Figueroa, a fojas 300 y siguientes, puede establecerse, fehacientemente, que:

i) dentro de las negociaciones existentes entre las partes, para poder llegar a la suscripción de los contratos de sub franquicias definitivos, de los tres locales ubicados en la ciudad de Concepción, se llegó a un acuerdo en cuanto a que respecto de los contratos de subarrendamiento de los locales que serían transferidos, se buscaría la



«RIT»

Foja: 1

solución, para que coincidieran los tiempos de los arriendos con los plazos de las franquicias (correo de fojas 374);

ii) que el 27 de marzo de 2015, se presionó a la demandante, para que se suscribieran los contratos de reserva y se pagara el monto de los mismos, por 30 millones de pesos más IVA, estableciéndose, en ese entonces, que una vez firmados y pagados los contratos y entrenado el personal, se entregarían oficialmente las tiendas, en fecha definida de común acuerdo (correo de fojas 377);

iii) que con fecha 22 de junio de 2015, se aseguró por la demandada, que si no estaba todo en orden, no se recibirían las tiendas, época en que se indicó que era mejor que se quedaran los subgerentes, los funcionarios de menos de un año y que se finiquitarían a todos los que tuvieran más de un año (correo de fojas 383);

iv) que se exigió el inicio de operaciones en los locales, a partir del 1 de julio de 2015, según correo de Marcelo Salinas de 22 de junio del mismo año, aduciendo que estaban dadas todas las condiciones para tal efecto (correo de fojas 390).

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que por su parte, conforme al valor probatorio de las impresiones de correos electrónicos, acompañados por la demandada de fojas 451 a 502, resultan ratificados los hechos asentados en la motivación anterior, como también es posible establecer que:

i) la actora requirió, repetidamente, que se le enviara el calendario de entrenamiento, de ella, y del personal posterior, que



tenía en mente para el funcionamiento de los locales que serían franquiciados;

ii) que se insistió por la demandada que el traspaso se haría el 1 de julio de 2015, pese a no haberse afinado todos los detalles pendientes, principalmente, relativos al entrenamiento y al personal que trabajaría en los locales, pudiendo verificarse, que se envió personal de entrenamiento y marketing, por la demandada, cuando faltaban pocos días para el traspaso que esa misma parte pretendía, unilateralmente.

iii) Por último, aparece que luego de haber informado la actora, por correo electrónico, con fecha 22 de junio de 2015, que no continuaría con el proceso de adquisición de las sub franquicias, la respuesta de la demandada, a través de don Marcelo Salinas, fue no aceptar tal desistimiento, excusándose en que no habría existido un cambio de condiciones, descoordinación, ni cambios de información, quien cual señala, además, que se habría ofrecido tomar las tiendas en forma escalonada, lo que no aparece en los correos anteriores.

VIGÉSIMO OCTAVO: Que por otra parte, de acuerdo al valor probatorio de las copias de constitución y modificación de sociedad, y de inscripción en el Registro de Comercio, de la Sociedad Block Limitada, agregadas a fojas 735 y siguientes, puede establecerse que es cierto que dicha persona jurídica pertenece al mismo grupo empresarial de la demandada, lo que torna factible, que los contratos de subarrendamiento en que dicha parte es arrendadora, pudieran ser modificados o acomodados a los eventuales plazos de las sub



franquicias que eran objeto de las reservas convenidas entre las partes de este juicio.

VIGÉSIMO NOVENO: Que en atención a los medios de prueba analizados precedentemente, cabe presumir y estimar por este tribunal que, efectivamente, la demandada, modificó las condiciones de negocio convenidas, incluso, en los mismos contratos de Reserva suscritos por las partes, en cuanto a que el personal de los locales que serían franquiciados, sería reclutado y conformado, en su totalidad, por la actora doña **Leticia Lepe Robles** y por la sociedad conformada para explotar las sub franquicias, como también, que el entrenamiento que debía efectuar la demandada no se completó, adecuadamente, y en plazos que permitieran a las actoras, preparar y poner en marcha, la explotación de los locales, en una fecha definida *por ambas partes*, cuestión esta última, que tampoco fue cumplida por la demandada, ya que la fecha fue impuesta por esta última, al parecer, para apurar el proceso, pese a no darse, totalmente, las condiciones convenidas.

Particularmente, resulta evidente, que se impuso a la demandante el seguir trabajando con el personal y subgerentes anteriores, con los que ya contaban los locales a transferir, a pesar, de haber quedado claro que la intención de la actora, doña **Leticia Lepe**, era operar con personal elegido por ella misma y que sería capacitado, oportunamente.

Respecto del plazo de vigencia que se habría considerado para la culminación de los contratos de sub franquicias, no ha resultado suficientemente probado, que éste se hubiera asegurado por un lapso



de 10 años, aunque la estipulación de los *Contratos de Reserva*, estableciera un renovación por cinco años, que completaría los 10, pero bajo la condición de pagarse un monto de renovación respectiva, según aparece del borrador de contrato definitivo de sub franquicia, no quedando claro, tampoco, en las condiciones pactadas, que la reservista debiera pagar un monto adicional, por el nuevo periodo.

TRIGÉSIMO: Que asentados los hechos verificados en las motivaciones anteriores, deberá determinarse, a continuación, si resulta procedente la acción de resolución de contrato, deducida por ambas actoras.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que resulta evidente que los contratos sub lite, consistentes en *Cartas Reserva y Abono de Fee Ingreso*, estipulados para la reserva de franquicia de los tres locales comerciales ubicados en la ciudad de Concepción, sí constituyen contratos que generaron obligaciones para los contrayentes, lo cual es sin perjuicio de haberse otorgado los mismos, como parte de un proceso más complejo, para finiquitar una negociación de otorgamiento de las sub franquicias de dichos locales.

Ha quedado de manifiesto, también, que tales contratos generaron para la demandada, la obligación de respetar las condiciones pactadas, en relación al personal que debía aportar la demandante doña **Leticia Lepe Robles** y de efectuar el entrenamiento del personal respectivo, en los plazos que permitieran la capacitación idónea de la actora y de su personal, como además, que debía fijarse la fecha o fechas de entrega material de los locales, de común



acuerdo, todas cuestiones que no fueron cumplidas por la demandada. La obligación más relevante, era formalizar los contratos de sub franquicias definitivas, para cada local, una vez cumplidas las etapas determinadas en las reservas, lo que no se llevó a cabo, por causas imputables a **Comercializadora Better Food Chile SpA**.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que el artículo 1489 del Código Civil previene: *“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución del contrato o el cumplimiento forzado de la obligación, con indemnización de perjuicios.”*

Tal disposición legal permite al contratante diligente, pedir que se deje sin efecto un contrato, cuando la otra parte no ha cumplido con su obligación correlativa, quedando justificado en autos, que la actora, doña **Leticia Lepe Robles**, cumplió con las condiciones pactadas en la reserva, particularmente, acudir a la capacitación, en la parte que se hizo en la ciudad de Santiago, y pagar el monto de la reserva pactada, mientras que la demandada, no cumplió con las condiciones previstas por los contratantes.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que debe considerarse, también, la norma del artículo 1546 del Código Civil, la cual previene: *“Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sin a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.”*



En el escenario de autos, resulta evidente que dicha norma obligaba a la demandada a tomar todas las medidas que fueran necesarias, tanto para procurar que se completara el entrenamiento previsto en los contratos de Reserva, dentro de los plazos adecuados para permitir que la actora, tomara conocimiento de la capacitación, y se capacitara, además, al personal que ésta reclutaría, todo lo cual, derivó en que la fecha de entrega debía fijarse de común acuerdo, y no por imposición de la demandada.

TRIGESIMO CUARTO: Que de conformidad con lo razonado, resulta procedente acoger la demanda de resolución de contrato deducida por la actora doña Leticia Lepe Robles, por el incumplimiento de la demandada, más no de la otra actora, por corresponder a una petición subsidiaria, como también, porque ella no fue parte de los contratos, a pesar de corresponder su formación, a una obligación contraída en los mismos.

TRIGÉSIMO QUINTO: Que al encontrarse establecido el incumplimiento de la parte demandada y que resulta procedente acoger la demanda de resolución de los contratos de Reserva, deberá verificarse si se han producido los perjuicios que la actora ha reclamado y si éstos han provenido de tales incumplimientos de la demandada.

TRIGESIMO SEXTO: Que la demandante ha reclamado, como primer perjuicio y por concepto de **daño emergente**, el pago de la suma de \$35.700.000, referido a los montos pagados por los tres contratos de reserva, y tomando en consideración que dicho pago no



«RIT»

Foja: 1

se encuentra en discusión, y que los contratos de franquicia, no se pudieron concretar por causas imputables a la demandada, ésta será obligada a la devolución de dicho monto, por corresponder a un perjuicio derivado de su incumplimiento y del cual se encuentra en mora.

TRIGESIMO SÉPTIMO: Que la parte demandante reclamó, también, por concepto de daño emergente, el pago de la suma de \$7.200.393, correspondientes a los gastos en que habría incurrido doña **Leticia Lepe Robles**, relacionados con el proceso de otorgamiento de las subfranquicias en Concepción.

Al respecto y de acuerdo al mérito de lo declarado por los testigos de la actora, lo reconocido por la demandada respecto de la capacitación efectuada por la demandante en la ciudad de Santiago, y en relación a la factura cuya copia rola a fojas 417, emitida por Operadora Inmobiliaria Versalles 3036 Ltda., puede presumirse que, efectivamente, doña **Leticia Lepe** padeció otro daño emergente, por la suma de \$1.243.550, por el incumplimiento imputable a la demandada, correspondiente, esta vez, a los gastos incurridos en alojamiento, durante el periodo que duró el entrenamiento en esta ciudad.

Del mismo modo, pudiendo apreciarse de los demás hechos asentados anteriormente, que doña Allison Terán González, fue contratada y designada por la actora, tanto para capacitarse, como para apoyar a la actora en el proyecto de las franquicias que manifestó querer adquirir, y conforme el mérito de los comprobantes de pago de cotizaciones previsionales y de salud y la liquidación de remuneración,



que rolan de fojas 420 a 436, puede establecerse que doña **Leticia Lepe Robles** ha padecido otro daño emergente, por el incumplimiento de la demandada, correspondiente a las sumas pagadas a la citada persona, por la remuneración pagada a ésta en el mes de junio de 2015, que ascendió a un total de \$612.519.

En el caso de las remuneraciones y cotizaciones de la trabajadora doña Gabina Leticia Robles Daza, que también aparece en las cotizaciones y remuneraciones que rolan a fojas 420 y siguientes, no existen otros antecedentes en autos que demuestren que dicha persona haya sido contratada para la gestión específica, de alguno de los locales que se iban a franquiciar, ni tampoco, que participara de los entrenamientos efectuados por la demandada, no pudiendo establecerse, entonces, que tales pagos correspondan a un perjuicio padecido por el incumplimiento de la demandada, establecido en autos.

Que la boleta de honorarios emitida por don Rodrigo Tobar Toro, agregada a fojas 437, unida a los documentos de fojas 372, 373 y los correos electrónicos de fojas 374 y siguientes y a la fecha de la boleta, permiten establecer que dicho gasto se originó a raíz de la tramitación de las franquicias de autos, razón por la cual cabe estimarlo como un daño directo, pero solo hasta por la suma de \$650.001.-

TRIGESIMO OCTAVO: Que conforme lo asentado en las motivaciones precedentes, deberá acogerse la demanda de indemnización de perjuicios, por daño emergente, pero únicamente hasta por la suma demandada, solamente, por las sumas de \$35.700.000, \$1.243.550, \$612.519 y \$650.001, lo que da un total de



\$38.206.070, debiendo desecharse en lo demás, por no haberse acreditado que los demás ítems correspondan a perjuicios derivados del incumplimiento de la demandada.

TRIGESIMO NOVENO: Que en cuanto al lucro cesante reclamado, no podrá accederse a la demanda en este punto, por no haberse justificado las ganancias que habría dejado de percibir la actora durante el tiempo que empleó en las negociaciones y en el entrenamiento efectuado con la demandada, tiempo que, por lo demás, de haberse cumplido el contrato, tampoco podría haberle producido el perjuicio reclamado, puesto que era derivado de las propias gestiones que aceptó voluntariamente. A mayor abundamiento, resulta que la propia actora ha reconocido en el proceso que es titular de otra franquicia vigente, en la ciudad de Concepción, a saber, la franquicia *Johnny Rockets*, respecto de la cual no se ha demostrado en autos que haya resultado afectada por el tiempo empleado por la actora con la demandada o por el incumplimiento de la misma.

CUADRAGESIMO: Que para la procedencia del daño moral en materia contractual, debe considerarse, también, lo previsto en el artículo 1553 del Código Civil que establece que debe indemnizarse los perjuicios resultantes de la infracción del contrato, sin distinción, y por tanto, comprendiendo todo tipo de daño directo emanado del incumplimiento. A su vez, los artículos 1555 y 1558 del citado cuerpo legal, ratifican la procedencia de tal daño, al no excluir el pago del daño moral, limitando la segunda disposición legal, solamente, en caso de no establecerse dolo, que deban indemnizarse únicamente los daños



«RIT»

Foja: 1

que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato, siendo evidente que no corresponde a la circunstancia de autos.

CUADRAGESIMO PRIMERO: Que en cuanto al daño moral reclamado, fluyendo de los antecedentes del proceso que doña **Leticia Lepe** ocupó mucho tiempo y energía en el proceso de negociación con la demandada, a fin de llevar a buen término la adquisición de las sub franquicias de la marca ofrecida por esa parte, invirtiendo, también, grandes sumas de dinero y que, según lo informado por los testigos de la demandante, puede presumirse, además, que se sintió afectada en su imagen y estresada, por las complicaciones e incumplimientos de la demandada, cuestiones todas que hacen presumir a este tribunal que ésta ha padecido un daño moral, motivado precisamente por el incumplimiento de la demandada, debiendo de esta forma ser resarcida, perjuicios que se avalúan en la misma suma demandada, estos, en la cantidad de \$10.000.000.

CUADRAGESIMO SEGUNDO: Que de conformidad con lo razonado en las motivaciones precedentes, deberá acogerse la demanda de resolución de contrato e indemnización de perjuicios en sede contractual, pero limitada únicamente a los conceptos de daño emergente, por la suma de \$38.206.070 y de daño moral, por la suma única y total de \$10.000.000, todo ello con intereses corrientes, para operaciones no reajustables, a contar de la ejecutoria de la presente sentencia, debiendo desecharse, en lo demás, la demanda de perjuicios deducida.



«RIT»

Foja: 1

CUADRAGESIMO TERCERO: Que la demás prueba rendida, no detallada o considerada especialmente, en nada incide en lo asentado en las motivaciones precedentes.

CUADRAGESIMO CUARTO: Que en atención al mérito del proceso y no pudiendo estimarse que la demandada haya tenido motivo plausible para litigar, se la condenará en costas.

CUADRAGESIMO QUINTO: Que no cabe pronunciarse sobre las demás peticiones subsidiarias deducidas en la demanda de lo principal de fojas 1, en atención al carácter en que se dedujeron.

Por estas consideraciones, normas citadas, y visto, además, lo dispuesto en los artículos 160, 170, 254 y siguientes, 342, 346 n°3, 384, 394, 399, 426 del Código de Procedimiento Civil; 1437, 1545, 1546, 1547, 1553, 1556, 1558, y 1698 del Código Civil, se declara:

I.- Que **se rechazan** las tachas deducidas a fojas 301, 310, 324, 408 y 875;

II.- Que **se acoge** la demanda de lo principal de fs.1, en cuanto se declaran resueltos los tres *contratos de Reserva y Abono de Fee Ingreso*, suscritos entre doña **Leticia Lepe Robles** y la demandada; y se condena a esta última a pagarle, por concepto de indemnización de perjuicios, las sumas únicas y totales de \$38.206.070, que corresponde a daño emergente, y la suma de \$10.000.000, que corresponde a daño moral, desechándose, en lo demás, la demanda de indemnización de perjuicios;



«RIT»

Foja: 1

III.- Que las sumas ordenadas pagar, se deberán enterar con intereses corrientes, para operaciones no reajustables, a contar de la fecha en que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada;

IV.- Que se omite pronunciamiento respecto de las peticiones subsidiarias de lo principal del escrito de fojas 1, en atención al carácter en que fueron deducidas.

V.- Que **se condena** en costas a la parte demandada.

Anótese, regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol N° 12.197-2016.

Pronunciada por doña **Patricia Ortiz von Nordenflycht**, Juez Titular.

Autoriza doña **Sara Riera Navarro**, Secretaria Subrogante.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el Art.162 del C.P.C. en Santiago, a veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho. acb/pov

