

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Los Andes
CAUSA ROL : C-214-2023
CARATULADO : **RELOJERÍA Y JOYERÍA EDUARDO JOSÉ URRIOLA RAMÍREZ E.I.R.L./URRIOLA**

Los Andes, treinta y uno de Octubre de dos mil veintitrés.

Visto:

A folio 1 comparece Eduardo José Urriola Ramírez, en representación de **Relojería y Joyería Eduardo José Urriola Ramírez E.I.R.L.**, ambos domiciliados en calle Santa Rosa N°441, oficina 33, comuna de Los Andes; quien interpone demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento de establecimiento comercial, por no pago de rentas, contra **Nelly Felicidad Urriola Ramírez**, comerciante, domiciliada en calle Portillo N°1591, Población Villa Hermosa, comuna de Los Andes.

A folio 7 consta la notificación de conformidad al artículo 44 de Código de Procedimiento Civil de la demandada, que se practicó el 6 de marzo de 2023, oportunidad en la que se le practicó la primera reconvencción de pago.

A folio 13 y 24 se llevó a cabo el comparendo de contestación, conciliación y prueba, con asistencia de la parte demandante y de la demandada. Se practicó la segunda reconvencción de pago; se tuvo por contestada la demanda; se efectuó el llamado a conciliación, que no prosperó. A continuación se recibió la causa a prueba.

A folio 40 se citó a las partes a oír sentencia.

Con lo relacionado y considerando:

Primero: Que, la demanda se funda en que la demandante Relojería y Joyería Eduardo José Urriola Ramírez E.I.R.L, es dueña del establecimiento comercial denominado “Joyería Fussion”. Dicho establecimiento comercial se encuentra constituido por un conjunto de bienes muebles corporales e incorporales. El referido establecimiento comercial se encuentra en el inmueble ubicado en calle Esmeralda N°490, comuna y provincia de Los Andes.

Expresa que con fecha 3 de mayo del año 2022, la demandante celebró con la demandada Nelly Felicidad Urriola Ramírez un contrato de arrendamiento con opción de compra sobre el establecimiento comercial “Joyería Fussion”, que fue suscrito ante la Notario Público de Los Andes. El referido contrato empezó a regir el 1 de mayo del año 2022, con una vigencia de 24 meses, es decir, hasta el 1 de mayo del año 2024. Se pactó en la cláusula cuarta del mismo que la renta de arrendamiento corresponde a la suma de \$3.000.000 mensuales y que debía pagarse los cinco primeros días de cada mes.

Plantea que la arrendataria sólo ha pagado íntegramente la renta de arrendamiento pactada que correspondía al segundo mes del arriendo, en



junio de 2022. De ahí en adelante, la demandada ha incumplido en forma reiterada y constante su obligación de pagar la renta de arrendamiento, realizando por siete meses abonos parciales e incompletos que son los siguientes: En mayo de 2022 que fue la primera renta de arrendamiento abonó \$2.990.000, en julio de 2022 abonó \$2.000.000, en agosto de 2022 abonó \$1.900.000, en septiembre de 2022 abonó \$1.780.000, en octubre de 2022 abonó \$780.000, en noviembre de 2022 abonó \$2.260.000 y en diciembre de 2022 abonó \$2.000.000; finalmente, en los meses de enero y febrero de 2023, no realizó pago ni abono alguno, existiendo un incumplimiento total respecto de estas dos últimas rentas de arrendamiento. A la fecha de interposición de la demanda, la arrendataria adeudaba a la Relojería y Joyería Eduardo José Urriola Ramírez E.I.R.L. la suma de \$13.290.000 por concepto de rentas de arrendamiento impagas.

Alega que de conformidad a la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, se concedió a la demandada el goce del establecimiento comercial, constituido entre otros bienes por una gran cantidad de mercadería. Las partes avaluaron convencionalmente en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento, el valor del *stock* de la mercadería que compone el establecimiento comercial, que debe ser restituida al terminar el contrato, en la suma de \$150.000.000.

Expresa que la arrendataria le informó con fecha 14 de noviembre de 2022, que desde enero de 2023 no seguiría arrendando el establecimiento comercial, de tal manera que por este concepto, también resulta plenamente aplicable lo acordado por las mismas partes de este juicio, en la cláusula sexta del referido contrato.

En cuanto al derecho cita el artículo 1915 del Código Civil, indicando que en la especie ambas partes resultan recíprocamente obligadas, la actora y arrendadora a conceder el goce de un establecimiento comercial, compuesto por un conjunto de bienes muebles corporales e incorporales, ya detallados, y la demandada y arrendataria, a pagar por este goce una renta de \$3.000.000 mensuales. Lo señalado resultaría de suma importancia, puesto que, dentro de los llamados efectos particulares de los contratos bilaterales, se encuentra la resolución por inejecución, la cual opera sobre la base de la condición resolutoria tácita, y permite al acreedor pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios, frente al incumplimiento del deudor, tal y como ocurre en autos. Dicha resolución, cuando se aplica a contratos de tracto sucesivo como el presente, se denomina terminación. Lo señalado, lo dispone expresamente el artículo 1489 del Código Civil. En el caso de autos, se funda la acción interpuesta precisamente en que la arrendataria ha incumplido, reiteradamente, su obligación de pago de la renta mensual de arrendamiento, de tal manera que procede la terminación o resolución del contrato, junto con la indemnización de los perjuicios que la demandada ha causado a la demandante.



Aduce que el hecho de que la demandada haya incumplido con su obligación de pago de la renta de arrendamiento, le ha provocado una profunda angustia, producto no sólo de la evidente inestabilidad económica que genera a la demandante, sino también por el hecho de verse sumida en un conflicto constante y grave con la demandada, “*quien es mi hermana*” (sic), por lo que avalúa el daño extrapatrimonial sufrido en la suma de \$10.000.000.

Solicita acoger la demanda declarando terminado el contrato de arrendamiento, debiendo la arrendataria:

- 1.- Pagar al arrendador, todas las rentas de arrendamiento que se adeuden hasta la fecha en que se decrete por sentencia definitiva la terminación del contrato de arrendamiento del establecimiento comercial.
- 2.- Restituir el establecimiento comercial al arrendador, el que se encuentra constituido por un conjunto de bienes muebles corporales e incorporeales, especialmente deberá restituir la clientela, el derecho de llaves, el nombre comercial, las redes sociales, el mobiliario que alhaja la joyería y las mercaderías, o su valor equivalente a la suma de \$150.000.000, en subsidio, a la suma que el tribunal estime conforme a derecho.
- 3.- A pagar todos los perjuicios causados al arrendador por su incumplimiento contractual a título de daño moral, equivalentes a la suma de \$10.000.0000, o en subsidio, la suma que el tribunal estime conforme a derecho.
- 4.- Al pago de las costas del juicio.

Segundo: Que, la demandada, en la audiencia de contestación, conciliación y prueba, contestó la demanda solicitando su rechazo, con costas, fundado en que de acuerdo al documento presentado con fecha 27 de marzo del 2023, referido a un contrato de arrendamiento celebrado entre don Ricardo Abarca León, propietario del local comercial ubicado en calle Esmeralda N°490 de la ciudad de Los Andes, consta que se le dio en arrendamiento a doña Alexandra Chacón Urriola, el mismo establecimiento que el demandante había suscrito con la demandada Nelly Urriola, situación de la cual el demandante Sr. Urriola tomó conocimiento en el mes octubre, noviembre y diciembre del año 2022, según WhatsApp acompañado por la propia parte demandante y que va a ser objeto de una prueba de percepción, de manera entonces que la acción dirigida a la demandada Nelly Urriola resulta ser improcedente, ya que el establecimiento comercial objeto de la demanda de arrendamiento ha sido objeto de otro contrato de arrendamiento que siempre estuvo en conocimiento del demandante

En cuanto a la suma de \$150.000.000 que se indica en la demanda, también debería ser rechazada, porque en ninguna parte del contrato de arriendo suscrito por las partes aparece adicionado algún inventario que estuviera firmado por las mismas partes, en donde de existir, la parte demandada podría tomar conocimiento exacto de lo que se demanda respecto del mobiliario y mercaderías.



Por último, respecto a la suma de \$10.000.000 por concepto de daño moral, indica que ningún daño ha sufrido el demandante, porque todo lo que ha sucedido con posterioridad a la demanda y con anterioridad de aquella, siempre estuvo en conocimiento del demandante.

Tercero: Que, al recibirse la causa a prueba se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

“1.-Efectividad de existir un contrato de arrendamiento entre las partes. En el evento positivo, vigencia, contenido y estipulaciones del mismo.

2.- Efectividad que ambas partes hayan dado integro, oportuno y exacto cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo con opción de compra.

3.- Efectividad de adeudar el demandado las rentas de arrendamiento. En el evento efectivo, montos de los mismos

4.- Efectividad de haber sufrido el demandante los perjuicios que se reclama. En la afirmativa, naturaleza y extensión de los mismos.”

Cuarto: Que, la parte demandante rindió la siguiente prueba, a saber:

I.- Documental:

1. Copia autorizada de escritura privada firmada ante la Notario Público de Los Andes doña Marta Rivas Schulz, de contrato de arrendamiento con opción de compra de establecimiento comercial, de fecha 3 de mayo de 2022.

2. Set de 7 cartolas de la cuenta corriente N° 224-0-000295-2 del Banco del Estado de Chile, a nombre de la demandante, Relojería y Joyería Eduardo José Urriola Ramírez EIRL, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del año 2022.

3. Set de 2 cartolas de la cuenta RUT N° 10.614.865 del Banco del Estado de Chile, a nombre del representante legal de la demandante, don Eduardo José Urriola Ramírez, correspondientes a los meses de julio y agosto del año 2022.

4. Set de 2 capturas de conversaciones WhatsApp, de fechas 13 de septiembre y 14 de noviembre de 2022, de una conversación entre el representante legal de la demandante, don Eduardo José Urriola Ramírez, y la demandada, doña Nelly Felicidad Urriola Ramírez.

5. Set de 12 capturas de conversaciones WhatsApp, que dan cuenta de una conversación entre el representante legal de la demandante, don Eduardo José Urriola Ramírez, y la hija y trabajadora de la demandada, doña Alexandra Melina Chacón Urriola.

II.- Testimonial:

1.- Francisco Osvaldo Torres Zamorano, Orfebre, cédula nacional de identidad N° 8.947.271-7, domiciliado en pasaje Toconay N° 301, Quilicura, Santiago.



2. María Soledad Herrera Pereira, Sicóloga, cédula nacional de identidad N° 15.061.607-7, domiciliada en Navarro N° 258, Población Ferroviaria, Los Andes.

3.- Alejandro Marcelo Rojas Heine, Contador Auditor, cédula nacional de identidad N° 10.642.000-9, domiciliado en Lorenzo Araya N°5, Población Arturo Prat, Centenario, Los Andes.

4.- María Claudia Canales Lemus, trabajadora, cédula nacional de identidad N° 10.692.744-8, domiciliada en Diario Risopatrón N° 70, Población Bicentenario, Los Andes.

5. Hernán Daniel Valdivieso Jara, técnico nivel superior en electricidad, cédula nacional de identidad N° 9.507.885-0, domiciliado en Camino Internacional subida portezuelo amarillo S/N, Los Andes.

Audiencia de percepción documental, a folio 26.

Audios de Whatsapp.

Quinto: Que, la parte demandada rindió la siguiente prueba:

I.- Documental:

1. Contrato de arrendamiento celebrado entre don Ricardo Abarca León y doña Alexandra Chacón Urriola.

II.- Oficio:

1.- Oficio a la I. Municipalidad de Los Andes, Departamento de Patentes Comerciales, a folio 34.

Sexto: Que, de acuerdo al documento consistente en copia autorizada de escritura privada firmada ante la Notario Público de Los Andes doña Marta Rivas Schulz, de contrato de arrendamiento con opción de compra de establecimiento comercial, de fecha 3 de mayo de 2022, suscrito por las partes, no objetado, se tiene por reconocido y permite dar por acreditado que con fecha 3 de mayo de 2022, se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra de establecimiento comercial, entre Relojería y Joyería Eduardo Jose Urriola Ramirez Empresa Individual de Responsabilidad Limitada representada por Eduardo Jose Urriola Ramirez, como arrendadora, y Nelly Felicidad Urriola Ramirez, como arrendataria. El contrato tuvo por objeto el arriendo del establecimiento comercial denominado “Joyería Fussion”, el que comprendió *“...la universalidad completa constituida por dicho establecimiento, especialmente la patente municipal mencionada, el derecho de llaves del establecimiento, las instalaciones mercadería y todos los accesorios propios del establecimiento”*. La renta pactada fue la suma de \$3.000.000.- mensuales, debiendo pagarse los primeros cinco días de cada mes. El contrato comenzó a regir el 1 de mayo de 2022, por 24 meses.

Al término del contrato, el establecimiento comercial debería contar con el mismo valor en stock de mercadería que tenía a la fecha de firma del contrato, el que fue avaluado convencionalmente por las partes en \$150.000.000. Dicha conclusión no resulta alterada por lo señalado en el párrafo final de la cláusula quinta del contrato, en cuanto a que el *stock* de



mercadería pertenecería a la “*arrendataria*”, puesto que de acuerdo a las reglas de interpretación de los artículos 1563 inciso primero y 1564 del Código Civil, se concluye que tal mención corresponde a un mero error de transcripción, ya que el único sentido que se ajusta a la naturaleza del contrato de arrendamiento sobre bienes muebles y, especialmente, con el objeto convenido en la cláusula segunda del instrumento, es aquél en que las especies arrendadas son de propiedad del arrendador.

Séptimo: Que, en cuanto a la acción de terminación del contrato, de acuerdo a los documentos acompañados por la propia parte demandante, señalados con los números 4 y 5 de su prueba documental, en el considerando cuarto de esta sentencia, aunado a la percepción documental de grabaciones de audios, no existiendo controversia entre las partes en cuanto a que se trata de una conversación sostenida entre el representante de la empresa demandante y la demandada, valorados en su conjunto, atendida su multiplicidad, gravedad y precisión, en los términos del Artículo 426 del Código de Procedimiento Civil, en relación al Artículo 1712 del Código Civil, es posible dar por acreditado que las partes modificaron convencionalmente el plazo de vigencia del contrato, extendiéndolo sólo hasta el mes de diciembre de 2022.

En consecuencia, no procede declarar la terminación del contrato de arrendamiento, toda vez que éste se encuentra terminado, por la expiración del plazo convenido por las partes.

Octavo: Que, habiendo la demandante demostrado la existencia del contrato y sus estipulaciones, conforme al artículo 1698 del Código Civil, correspondió a la demandada acreditar la extinción de sus obligaciones, particularmente en lo que se refiere al pago de la renta, para lo cual no rindió prueba alguna.

Sin embargo, de acuerdo a los documentos acompañados por la propia parte demandante, señalados con los números 2 y 3 de su prueba documental, en el considerando cuarto de esta sentencia, no objetados, se tienen por reconocidos los pagos efectuados por la demandada, que en mayo de 2022 fue la suma de \$2.990.000, en julio de 2022 \$2.000.000, en agosto de 2022 \$1.900.000, en septiembre de 2022 \$1.780.000, en octubre de 2022 \$780.000, en noviembre de 2022 \$2.260.000 y en diciembre de 2022 \$2.000.000, adeudándose un saldo equivalente a \$7.290.000, monto por el que se acogerá la acción de pago de rentas.

En cuanto a las rentas a partir del mes de enero de 2023, atendido que el contrato de arrendamiento terminó convencionalmente en el mes de diciembre de 2022, la pretensión será rechazada, sin que proceda en la especie aplicar el artículo 6° de la Ley 18.101, por la naturaleza de la acción deducida.

Noveno: Que, en cuanto a la acción de restitución, de acuerdo a las conclusiones de hecho del considerando sexto de esta sentencia, las partes convinieron que el establecimiento comercial se debería restituir con el



stock de mercadería existente al momento de celebración del contrato, que fue avaluado convencionalmente por las partes en \$150.000.000; acuerdo que no resulta alterado por el hecho de no haberse suscrito un inventario de los bienes a restituir, de acuerdo al artículo 1545 del Código Civil, por lo que se ordenará la restitución en los términos convenidos.

Décimo: Que, en cuanto a la acción de indemnización de perjuicios por daño moral, ya desde su postulación en la demanda dicha pretensión resulta formulada de manera incorrecta, puesto que se refiere a la afectación psicológica sufrida por el representante legal y no por la parte demandante, que como persona jurídica, debió sostener y acreditar una eventual afectación a su imagen, cuestión que no alegó ni demostró, por lo que la acción será rechazada.

Undécimo: Que, atendido que la demanda será acogida sólo parcialmente, cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1915 y siguientes del Código Civil, y los artículos 144, 160, 170, 607 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **se acoge parcialmente** la demanda deducida por Relojería y Joyería Eduardo José Urriola Ramírez E.I.R.L, contra Nelly Felicidad Urriola Ramírez, en consecuencia, se resuelve:

I.- Que se rechaza la acción de terminación de contrato de arrendamiento de establecimiento comercial, por no pago de rentas.

II.- Que se condena a la demandada a pagar al demandante la suma de \$7.290.000.- por concepto de rentas de arrendamiento adeudadas, desde mayo de 2022 a diciembre de 2022.

III.- Que se acoge la acción de restitución, debiendo la demandada restituir a la demandante en el plazo de 30 días corridos, a contar de la fecha en que la presente sentencia se encuentre ejecutoriada, el establecimiento comercial denominado “Joyería Fussion”, que comprende la universalidad constituida por dicho establecimiento, el inmueble donde éste funciona ubicado en Calle Esmeralda N°490, Comuna y Provincia de Los Andes, la patente municipal, el derecho de llaves, las instalaciones, todos los accesorios propios del establecimiento, además del *stock* o existencia de mercaderías contemplados en el contrato, o su valor equivalente a la suma de \$150.000.000.

IV.- Que se rechaza la acción de indemnización de perjuicios por daño moral.

V.- Que cada parte pagará sus costas.

C-214-2023

Dictada por Fernando Alvarado Peña, Juez titular.



C-214-2023

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Los Andes, treinta y uno de Octubre de dos mil veintitrés.**



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

Código: XRBXJVGLDC