

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia  
JUZGADO : 2º Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-5134-2021  
CARATULADO : INVERSIONES HOLDING KAYSER  
LIMITADA/GUAN

Santiago, diez de Mayo de dos mil veintitrés.

**VISTOS:**

Con fecha 08 de junio de 2021, rectificadora y ampliada con fecha 1 de septiembre de 2021, comparece doña Paula Andrea Abugattas Nazal, abogada, en representación judicial de las sociedades **COMERCIAL KAYSER LIMITADA** e **INVERSIONES HOLDING KAYSER SpA**, sociedades del giro de su denominación, ésta última continuadora legal de la sociedad “INVERSIONES BEIT JALA S.A.”, todas representadas por don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, ingeniero comercial, todos con domicilio para estos efectos en Avenida la Dehesa 181, oficina 803, comuna de Lo Barnechea, Región Metropolitana, quien interpone demanda principal de restitución de inmueble por termino *ipso facto* o de pleno derecho de contrato de arrendamiento por incumplimiento de la condición; en subsidio, demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas y demás prestaciones que indica, restitución e indemnización de perjuicios; y en subsidio de lo anterior, demanda de desahucio, en contra de la sociedad **SUPERMERCADO SOL SpA**, sociedad del giro de su denominación, representada por don **XIANGYANG GUAN**, factor de comercio, y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, ambos domiciliados en calle San Diego N°1843-1849, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

Expone el demandante que con fecha 31 de octubre de 2019 sus representadas, las sociedades Comercial Kayser Limitada e Inversiones Holding Kayser SpA, celebraron con la sociedad demandada Supermercado Sol SpA un contrato de arrendamiento mediante escritura pública, ante el notario público de Santiago don Félix Jara Cadot, Repertorio N°33.107-2019, respecto de los siguientes inmuebles:

1) La propiedad ubicada en calle San Diego N°1843-1849, de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: Norte, en 58 metros más o menos con propiedad de don Francisco García Reyes; Sur, en igual medida con propiedad de don Emilio Espinoza; Este, en 18 metros más o menos con la calle San Diego; Oeste, en igual medida con propiedad de don Domingo Ibarra.

2) La propiedad ubicada en calle San Diego N°1.861, comuna de Santiago, Región Metropolitana que deslinda: Norte: con casa de Micaela Ugalde de Salas, Sur: don Joaquín Arredondo, Oriente: calle San Diego, Poniente: con Diego Villela.

3) La propiedad ubicada en calle General Gana N°1.143, de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, que deslinda: Norte, en 5 metros 70 centímetros con propiedad de Emilio Espinoza Pérez, varias propiedades y Universidad Católica; Sur, en 5 metros 70 centímetros con calle General Gana; Oriente, en 36 metros y 30



centímetros con casa habitación signada con el número 1.137 de la misma calle General Gana, de Oscar Torrejón Meza; Poniente, en 36 metros 30 centímetros con casa habitación signada con el número 1.147, también de la calle General Gana de Yolanda Palma Losano.

Refiere que en dicho contrato se estipuló en su cláusula quinta, letra B, lo siguiente: *“B) RECEPCION MUNICIPAL: El inmueble objeto de este contrato no cuenta con recepción municipal, requisito fundamental para obtener la patente comercial, por lo que, el arrendatario realizará los trámites y gestiones necesarias para obtenerla los cuales serán de responsabilidad y cargo exclusivo de ésta (...) En caso que la arrendataria no lograre obtener la recepción municipal dentro del plazo de veintidós meses desde la suscripción de este contrato, por razones no imputables a ésta, éste contrato terminará ipso facto sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes. Esta circunstancia deberá ser comunicada vía correo electrónico por la arrendataria a la arrendadora al menos noventa días corridos antes del cumplimiento del plazo de veintidós meses de vigencia del presente contrato...”*

Acusa que la demandada no le ha comunicado a sus representadas haber cumplido con la condición establecida en la citada cláusula dentro del plazo allí acordado, atendido a que no ha logrado obtener la recepción municipal de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, a la fecha de vencimiento del plazo de marras, a saber, el día 30 de agosto del año 2021, por lo que en la especie la arrendataria ha incumplido dicha condición, lo que da derecho a su parte a terminar el contrato de pleno derecho.

Agrega que, siendo el contrato una ley para las partes, conforme lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, y habiéndose pactado que la arrendadora estaba facultada para poner término inmediato al contrato de arriendo en el caso que la parte arrendataria no lograra obtener la recepción municipal, dentro del plazo de veintidós meses contados desde su suscripción, respecto de los inmuebles objeto del mismo; y no habiendo la demandada de autos obtenido dicha recepción municipal al día 30 de agosto del año 2021, fecha de vencimiento del referido plazo, debe entenderse que ha incumplido la ley del contrato de arrendamiento existente entre las partes, al incumplir la condición pactada.

Termina solicitando tener por interpuesta demanda de restitución de inmueble por termino *ipso facto* de contrato de arrendamiento por incumplimiento de la condición pactada en contra de la parte demandada y en definitiva, declarar la restitución inmediata de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mediante escritura pública de fecha 31 de octubre del año 2019, ante el notario público de Santiago don Félix Jara Cadot, repertorio N°33.107-2019, consistentes en las propiedades ubicadas en calle San Diego N°1843-1849, N°1.861 y calle General Gana N°1.143 por incumplimiento de la condición pactada en su cláusula quinta, letra B.



En subsidio de lo principal, viene en interponer demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de las rentas y otros incumplimientos y restitución de inmuebles, en contra de la sociedad Supermercado Sol SpA, representada por don Xiangyang Guan, y en contra de este último, en su calidad de fiador y codeudor solidario de la sociedad arrendataria, ya individualizados, respecto del contrato de arrendamiento de inmuebles objeto de autos, ya analizado respecto a lo solicitado en lo principal del libelo.

Señala que en dicho contrato de arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2019, se estipuló por las partes en su cláusula tercera, que la renta por concepto de arriendo ascendería a las siguientes cantidades y se pagaría de la siguiente forma:

i) La renta mensual de arrendamiento total del inmueble ubicado en calle San Diego N°1843-1849, comuna de Santiago, Región Metropolitana con excepción de la parte que funciona como liquidadora de propiedad de la arrendadora, sería de \$5.000.000.- líquidos;

ii) La renta mensual de arrendamiento total del inmueble ubicado en calle San Diego N°1.861, comuna de Santiago, Región Metropolitana sería de \$1.000.000.- líquidos;

iii) La renta mensual de arrendamiento total del inmueble ubicado en calle General Gana N°1.143, de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, sería de \$650.000.- líquidos.

Añade que, en la misma cláusula, las partes estipularon además que dichos cánones de rentas se pagarían por mensualidades anticipadas dentro de los 5 primeros días de cada mes, mediante depósito o transferencia bancaria a las cuentas de las sociedades demandantes de autos, más el Impuesto al Valor Agregado, el cual sería reajustado en base al Índice de Precios al Consumidor el treinta y uno de enero de cada año, partiendo desde enero del año 2021 y así sucesivamente cada mes de enero de cada año, utilizando para estos efectos el Índice de Precios al Consumidor del año anterior al cual se realizase el reajuste.

Sostiene que, en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento en comento, se estipuló que el mismo empezaría a regir desde la fecha de su celebración, y tendría una duración de 10 años a contar de dicha fecha; salvo que el arrendatario cumplido el mes veinticuatro de vigencia del contrato, comunique a las arrendadoras su intención de no perseverar en el arriendo.

En cuanto al término anticipado del contrato, indica que las partes del juicio acordaron en su cláusula sexta que: *“(...) La arrendadora podrá poner término anticipado del presente contrato en los siguientes casos: a) que la Arrendataria haya dejado de pagar, durante dos meses seguidos, las rentas de arrendamiento, los servicios domiciliarios básicos y servicios especiales si los hubiere contratado; (...) En estos casos, el término anticipado podrá efectuarse con el sólo hecho de verificarse el incumplimiento. Esto permitirá a la arrendadora exigir: i) de forma inmediata y sin*



*forma de juicio, la restitución inmediata del bien arrendado; ii) la multa de seis unidades de fomento por cada día de retraso en el pago de las rentas de arrendamiento insolutas, hasta la fecha del pago efectivo, de acuerdo a lo indicado en la cláusula tercera anterior; iii) una multa de tres unidades de fomento por cada día de retraso en el pago de los servicios domiciliarios básicos y/o los servicios especiales si los hubiere contratado, o hasta la fecha del pago efectivo, de acuerdo a lo indicado en este instrumento; iv) el total de las rentas de arrendamiento que deberían haberse pagado hasta finalizar el plazo de vigencia correspondiente del contrato, de acuerdo a la cláusula cuarta anterior; v) el pago de todas las cuentas y saldos insolutos de los servicios básicos y/o los servicios especiales si los hubiere contratado con la finalidad de que la arrendadora quede indemne, en todo evento, por estos los incumplimientos. ”*

Relata que, con fecha 28 de abril del año 2020, mediante intercambio de correos electrónicos que acompaña a los autos, la sociedad arrendataria, a través del señor Luis Muñoz Morales, solicitó a sus representadas con motivo de la crisis sanitaria por la cual cursaba nuestro país y el mundo, la disminución en un 50% en los cánones de renta pactados, equivalente a la suma de \$3.325.000.-, a lo cual se accedió parcialmente mediante correo electrónico de fecha 30 de abril de 2020, estableciéndose una rebaja del 30% del canon de renta, equivalente a \$1.995.000.- para los meses de mayo, junio y julio del año 2020; teniendo en cuenta el difícil momento que atravesaba y atraviesa el Holding empresarial “KAYSER” con motivo de los acontecimientos de público conocimiento ocurridos con fecha 20 de octubre del año 2019, en donde el Centro de Distribución, bodegas y oficinas comerciales de “COMERCIAL KAYSER LTDA” se vieron total y completamente saqueadas e incineradas.

Es del caso, según sostiene, que la sociedad arrendadora no cumplió con lo acordado respecto a la rebaja de renta, por cuanto a contar de agosto de 2020 continuó pagando la renta rebajada ascendente a \$4.655.000.-, debiendo haber pagado a contar de dicho mes, por concepto de renta, la suma total pactada en el contrato de arriendo, equivalente, como ya se ha señalado, a \$6.650.000.- mensuales.

Agrega que, a mayor abundamiento, la parte arrendataria y demandada de autos no cumplió con su obligación de pagar oportunamente los servicios domiciliarios básicos, toda vez que, a la fecha de interposición de la demanda, adeuda por concepto de consumo de electricidad, la suma de \$15.418.539.-, según se detalla en la tabla que acompaña.

Indica que, con motivo de los incumplimientos señalados, sus representadas enviaron a la parte arrendataria, con fecha 17 de marzo de 2021, una carta de término anticipado de contrato de arriendo mediante carta certificada signada bajo el código de envío de Correos de Chile 1176298441791, documento y comprobante de envío que acompaña, en el cual las demandantes señalaron expresamente la voluntad de poner término al contrato de arrendamiento que las vinculaba, solicitando formalmente el pago de las rentas adeudadas conjuntamente con las multas e indemnizaciones contempladas



en el contrato y recargos correspondientes, ante lo cual la demandada contestó con fecha 17 de marzo del mismo año, mediante correo electrónico del señor Luis Muñoz Morales, representante de la demandada para tales efectos, lo siguiente:

*“Acuso recibo de lo informado, entre mañana y el viernes estaría resuelto el problema.*

*Saludos cordiales,”*

Explica que, posteriormente, don Xiangyang Guan, representante de la sociedad arrendataria y codemandado en autos atendida su calidad de fiador y codeudor solidario de la arrendataria, con fecha 19 de marzo del año 2021 comunicó que tenía un cheque a entregar a las sociedades arrendadoras, por la suma de \$5.985.000.-; monto que, sólo cubría la diferencia de la renta pagada y la efectivamente pactada, durante los meses de enero, febrero y marzo del año 2021, omitiendo, todo lo adeudado durante los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del año 2020, así como los intereses y multas devengados hasta esa fecha por el retraso en el pago, tal como lo ordena las cláusulas tercera, sexta y décima del contrato de arriendo objeto de autos.

Termina señalando que, de conformidad a lo expuesto, la parte demandada de autos, habiendo recibido comunicación expresa y certificada de parte de las sociedades arrendadoras de los incumplimientos contractuales en que incurrió por el no pago íntegro de las rentas pactadas, el no pago de la cuenta de suministro de electricidad referida, multa e intereses adeudados, y habiendo incluso acusado recibo de dicha información, hizo caso omiso al legítimo término anticipado del contrato solicitado, por lo que viene en solicitar, previa citas legales que indica, tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, restitución de inmueble e indemnización de perjuicios, en contra de la sociedad Supermercado Sol SpA, y en contra de Xiangyang Guan, en su calidad de fiador y codeudor solidario de la sociedad arrendataria y en definitiva, declarar:

1.- El término anticipado del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes mediante escritura pública de fecha 31 de octubre del año 2019, ante el notario público de Santiago don Félix Jara Cadot, Repertorio N°33.107-2019, por no pago íntegro de las rentas de arrendamiento por más de 2 meses seguidos y por no pago de los servicios básicos por más de 2 meses seguidos, según lo estipula la cláusula sexta, letra a) del contrato de arriendo suscrito entre las partes;

2.- La restitución inmediata de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento consistentes en las propiedades ubicadas en calle San Diego N°1843-1849, N°1.861 y calle General Gana N°1.143, todos ya individualizados;

3.- Que se condene al demandado al pago de todas las rentas hasta el término de la vigencia del contrato, multas adeudadas a esta fecha y las que se devenguen durante la secuela del juicio, así como las cuentas por servicios de agua, gas, electricidad, y gastos comunes adeudados hasta la fecha del término de vigencia del contrato, multas e



intereses que establece el contrato de arriendo, por el monto de \$1.347.405.786.- según el siguiente detalle, conforme tabla que acompaña:

a) \$997.500.- por diferencia entre lo pagado por rentas de los meses de enero a mayo de 2021 y la variación del IPC de 3%;

b) \$9.975.000.- por rentas impagas correspondientes a los meses de agosto de 2020 a diciembre de 2020;

c) \$198.463.289.- por multa diaria de atraso en pago de rentas de arrendamiento, desde el 1° de agosto de 2020 a la fecha de interposición de la demanda (6 UF diarias);

d) \$15.418.539.- por servicios básicos no pagados;

e) \$389.654.911.- por multa diaria de atraso en el pago de servicios básicos desde enero de 2020 a la fecha de interposición de la demanda (3 UF diarias);

f) \$691.799.547.- por el total de las rentas de arrendamiento por los 10 años de contrato restantes;

g) \$41.097.000.- por cláusula penal ascendente a 6 meses de arriendo;

4.- Que se condene a la parte demandada a pagar la suma de \$1.347.405.786.-, más todos los intereses, multas que se devenguen durante la secuela del juicio, la indemnización de perjuicios correspondiente a los incumplimientos contractuales señalados y al pago de costas en la causa.

En subsidio de lo solicitado en lo principal y primer otrosí, y para el caso en que la demandada enervare la acción, pagando en la oportunidad procesal pertinente, manifiesta expresamente su deseo de no perseverar con el contrato de arrendamiento.

**Con fecha 26 de julio de 2021**, se notifica a la sociedad demandada de acuerdo al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, y se practica la primera reconvenición de pago.

**Con fecha 2 de agosto de 2021**, se celebra comparendo de estilo, limitado a los trámites de contestación y conciliación, atendida la contingencia sanitaria existente a la época, al que asiste el apoderado de la demandante, el abogado don Víctor Tabilo Marentis y como agente oficioso de la parte demandada el abogado don Iván Alcayaga Jara, quien interpone incidente de nulidad por falta de notificación del codemandado don Xiangyang Guan, incidencia acogida en audiencia por el tribunal, ordenándose la notificación faltante.

**Con fecha 12 de octubre de 2021**, se notifica personalmente la demanda rectificada a don Xiangyang Guan, en su calidad de representante legal de la sociedad demandada Supermercado Sol SpA, así como en su calidad de codeudor solidario de la sociedad arrendataria, y se practica la primera reconvenición de pago, infructuosamente. En el mismo acto se tomó juramento a la parte demandada acerca de la existencia de subarrendatarios, expresando no tener.

**Con fecha 18 de octubre de 2021**, la demandada incorpora minuta escrita de contestación de la demanda a folio 28 de autos.



**Con fecha 18 de octubre de 2021**, se celebró el comparendo de estilo, limitado a los trámites de contestación y conciliación, atendida la contingencia sanitaria existente a la época, al que asiste el apoderado de la demandante, el abogado don José Miguel Verdugo Bosch y por la parte demandada su abogado y apoderado don Iván Alcayaga Jara. Se deja constancia en acta que se verifica en el expediente digital la notificación personal a la parte demandada en sus diversas calidades, de la demanda, su rectificación, sus resoluciones y la citación a la audiencia de estilo, con fecha 12 de octubre de 2021, a folio 25.

Ofrecida la palabra al apoderado de la demandante, este ratificó las demandas opuestas con expresa condena en costas. A continuación se practica segunda reconvencción de pago a la parte demandada, infructuosamente. Luego, los demandados comparecientes procedieron a ratificar la presentación ingresada con fecha 18 de octubre de 2021, a folio 28, teniéndose la minuta escrita como parte del comparendo para todos los efectos legales y por contestadas la demanda principal y subsidiarias y por opuestas las excepciones que indica. Llamadas las partes a conciliación, estas de común acuerdo y con la finalidad de arribar a un avenimiento, solicitan la suspensión de la audiencia con miras a entablar conversaciones y proponen como nueva fecha para la continuación de la audiencia de estilo el día 16 de noviembre de 2021 a las 09:00 horas, a lo que el tribunal accede, teniéndose presente la nueva fecha y quedando las partes notificadas personalmente de la audiencia fijada para la fecha propuesta.

**Con fecha 16 de noviembre de 2021**, pronunciándose sobre la presentación conjunta de las partes de fecha 12 de noviembre de 2021, se acoge la nueva solicitud de suspensión del procedimiento de común acuerdo solicitada en lo principal, con miras a llegar a una conciliación, fijando nueva fecha para la continuación de la audiencia de estilo para el día martes 30 de noviembre de 2021 a las 09:00 horas, propuesta en el otrosí de la referida presentación.

**Con fecha 30 de noviembre de 2021**, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de estilo, llamándose a las partes a conciliación, la que no se produjo, conforme consta de certificación de fecha 21 de febrero de 2022 a folio 42 de autos.

**Con fecha 22 de julio de 2022**, se fija a solicitud de la parte demandante fecha para la continuación de la audiencia de contestación y prueba, al quinto día hábil después de la última notificación, o al día siguiente hábil, si aquel recayere en día sábado, a las 09:00 horas.

**Con fecha 24 de agosto de 2022**, se lleva a cabo la continuación de la audiencia de contestación y prueba, con la comparecencia del abogado don José Miguel Verdugo Bosch por la parte demandante, y por la parte demandada, su abogado y apoderado don Iván Alcayaga Jara. Se deja constancia en acta que a folio 46 se encuentra acompañado el atestado receptorial donde consta la notificación por cédula al apoderado de la parte demandada con fecha 2 de agosto de 2022, en tanto a folio 48 se tuvo por notificado expresamente al apoderado de la parte demandante, con fecha 18 de



agosto de 2022; todas de la resolución que decretó nuevo día y hora para la celebración de la presente audiencia.

El tribunal señala que, atendido lo actuado en la audiencia de folio 30, había intención de las partes para arribar a un acuerdo, ofreciéndose la palabra a los comparecientes para que informen del avance de las negociaciones, quienes manifiestan que hubo conversaciones en una etapa inicial, pero las posiciones se fueron distanciando, perdiéndose el contacto sin llegar a acuerdo. Llamadas las partes nuevamente a conciliación, no hay acuerdo. Se procedió a continuación a recibir la causa a prueba, reiterándose por la demandante la documental que obra en autos, y presentando además nuevos documentos en parte de prueba, ofrecidos en el escrito agregado a folio 50, de fecha 23 de agosto de 2022, los que se tuvieron como acompañados, señalando además que viene en rendir prueba testimonial oportunamente ofrecida, la que se rindió a folio 53, tras el término de la audiencia.

Por su parte, la demandada rindió la prueba documental ofrecida en el escrito agregado a folio 51, de fecha 24 de agosto de 2022, señalando además que viene en rendir prueba testimonial oportunamente ofrecida, solicitando nueva fecha para la testimonial, atendida la falta de receptor judicial para la misma. Consultadas ambas partes al respecto, y atendida la buena fe procesal, la demandante señala que no se opone a que se fije nuevo día y hora para dicha diligencia, fijándose como continuación de esta audiencia y para el sólo efecto de recibir la prueba testimonial de la demandada oportunamente ofrecida, la del día 07 de septiembre de 2022 a las 09:00 horas, que se celebró en dicha oportunidad rindiendo su testimonial la demandada (folio 55).

**Con fecha 14 de octubre de 2022**, se citó a las partes para oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I.- EN CUANTO A LAS TACHAS DE TESTIGOS**

**PRIMERO:** Que, con fecha 24 de agosto de 2022, la parte demandada, a través de su apoderado, opuso tacha al testigo de la demandante, don Claudio Alejandro Villanueva Muñoz, por las causales de los N° 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto, en primer lugar, éste ha reconocido libremente ser trabajador dependiente de la parte demandante Comercial Kayser Limitada, ejerciendo como encargado de administración y finanzas y del control interno de la sociedad referida desde el 2 de noviembre de 2007 y, en segundo lugar, por declarar haber tenido acceso a la demanda del juicio antes de prestar testimonio, careciendo en consecuencia de imparcialidad.

**SEGUNDO:** Que, evacuando el traslado conferido, la parte demandante se opone a las tachas deducidas por la contraria, por cuanto, en primer lugar, respecto de la tacha del número 5 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, sostiene que el testigo es dependiente de tan sólo una de las empresas demandantes, no bastando con el hecho de ser trabajador dependiente para ser inhabilitado para declarar, por cuanto la jurisprudencia ha sostenido de manera reiterada que, para pretender parcialidad, debe



acreditarse además de dependencia, alguna clase de temor a verse expuesto a sanciones y o represalias en caso de declarar en uno u otro sentido, y de sus declaraciones se observa que éste posee la imparcialidad necesaria y la libertad para declarar en este juicio.

En segundo lugar, respecto a la tacha del número 6 del artículo 358 del CPC, señala que el solo hecho de conocer la demanda, que por lo demás es un documento público al que se puede acceder por internet, no basta para sostener que el testigo ha sido inducido o instado a declarar en algún sentido, no constando en autos que haya emitido un juicio respecto a su contenido. Por lo expuesto, solicita el rechazo de las tachas deducidas, con costas.

**TERCERO:** Que, independientemente de lo declarado por el testigo en la audiencia de fecha 24 de agosto de 2022, así como de los argumentos vertidos por las partes en el marco de la incidencia generada, no puede olvidarse que nos encontramos en un procedimiento sometido a las reglas contenidas en el artículo 8° de la Ley N°18.101, cuyo numeral 7 señala expresamente que *“La prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica”*; luego, por aplicación del principio de especialidad, se excluye la aplicación de las reglas propias de la prueba legal tasada, dentro de las cuales, se contemplan las causales de tacha, circunstancia por sí sola suficiente para desestimar el incidente promovido, sin costas.

**CUARTO:** Que en la audiencia de fecha 7 de septiembre de 2022 la parte demandante, a través de su apoderado, opuso tacha al testigo de la demandada, don Luis Alfredo Muñoz Morales, por las causales de los N° 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, por cuanto éste ha reconocido libremente ser socio de la sociedad Xisumu Group SpA con el codemandado de autos, don Xiangyang Guan, por lo que carece de imparcialidad, desprendiéndose de sus dichos que existe una íntima relación entre el testigo y el demandado individualizado.

**QUINTO:** Que evacuando el traslado conferido, la parte demandada solicita el rechazo de las tachas opuestas, por cuanto respecto de la tacha del número 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, de las declaraciones del testigo no se desprende que este tenga interés directo de carácter económico en el presente juicio, conforme lo exige la jurisprudencia. Además, afirma, el testigo ha reconocido que fue corredor de propiedades de ambas partes, percibiendo honorarios de cada una de ellas, no constando que existan honorarios pendientes. Agrega que, si bien el testigo ha reconocido que era socio del codemandado Guan, lo era respecto de una sociedad diferente a la demandada en autos, agregando que fue una relación comercial que no prosperó, no teniendo movimientos desde su creación, por lo que no se ha demostrado su parcialidad ni menos que tenga un interés económico en el resultado del juicio, requisitos copulativos para la procedencia de la tacha deducida.

Respecto de la tacha del número 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, indica que no se le ha hecho pregunta alguna al testigo acerca de poseer una íntima amistad con los demandados de autos, por lo que no se puede desprender de sus



dichos la existencia de dicha circunstancia, solicitando a su respecto tener por reproducidos los argumentos señalados respecto de la primera tacha deducida, solicitando en definitiva el rechazo de las ambas tachas, con costas.

**SEXTO:** Que, como ya se explicara en el motivo tercero precedente, independientemente de lo declarado por el testigo en la audiencia de fecha 7 de septiembre de 2022 y de lo expuesto por las partes, este procedimiento se encuentra sometido a las reglas contenidas en el artículo 8° de la Ley N°18.101, cuyo numeral 7 excluye la aplicación de las reglas propias de la prueba legal tasada, por lo que atendido el principio de especialidad, deberán rechazarse las tachas opuestas, sin costas, conforme a los argumentos señalados en el mencionado considerando que, por razones de economía procesal, se tienen por reproducidos.

## II.- EN CUANTO AL FONDO

**SÉPTIMO:** Que, conforme a lo relatado en la parte expositiva del presente fallo, comparece doña Paula Andrea Abugattas Nazal, abogada, en representación judicial de las sociedades COMERCIAL KAYSER LIMITADA e INVERSIONES HOLDING KAYSER SpA, sociedades del giro de su denominación, ésta última continuadora legal de la sociedad “INVERSIONES BEIT JALA S.A.”, todas representadas por don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, quien interpuso demanda principal de terminación y restitución de inmueble por termino *ipso facto* o de pleno derecho de contrato de arrendamiento por incumplimiento de la condición.

En subsidio, demanda de terminación de arrendamiento por no pago de rentas y demás prestaciones que indica, restitución e indemnización de perjuicios; y en subsidio de lo anterior, demanda de desahucio, en contra de la sociedad SUPERMERCADO SOL SpA, sociedad del giro de su denominación, representada por don XIANGYANG GUAN, factor de comercio, y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, ya individualizados.

**OCTAVO:** Que la parte demandada, con fecha 18 de octubre de 2021, incorpora minuta escrita de contestación de la demanda a folio 28 de autos, la que se tuvo por ratificada en la audiencia de estilo de igual fecha, contestando las demandas opuestas solicitando su rechazo, con costas.

Expone que el libelo rectificado de la demandante de autos tiene como objetivo buscar ilegítimamente eludir y terminar el contrato de arriendo existente entre las partes a como dé lugar, el que fuera libremente pactado con una duración de 10 años a contar del 31 de octubre de 2019, por cuanto la demandante desea vender los inmuebles arrendados libre de terceros a una inmobiliaria para la construcción de un edificio en el sector.

Reconoce la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2019, celebrado entre las partes del presente juicio sobre los inmuebles materia de autos, pero señala que su parte no tiene el carácter de incumplidora del mismo, ya que, conforme acreditará en autos, ha buscado cumplir a lo que se obligó en el referido



contrato de arrendamiento, por lo que viene en controvertir los hechos expuestos en la demanda, con excepción de aquellos que en el curso de la contestación fueren expresamente reconocidos, correspondiendo a la demandante la carga de acreditar sus dichos a través de los medios que franquea la ley.

En cuanto a la demanda principal de restitución de inmueble por término *ipso facto* o de pleno derecho del contrato de arrendamiento por incumplimiento de la condición estipulada en su cláusula quinta letra B), agregada por la parte demandante en rectificación y ampliación de fecha 01 de septiembre de 2021, señala que debe ser rechazada, por cuanto si bien reconoce que su parte no ha podido obtener la recepción municipal del inmueble objeto del contrato de arrendamiento a la fecha de interposición de la demanda, requisito fundamental para obtener posteriormente la patente comercial, ello no implica el incumplimiento de la cláusula referida.

Principia rechazando tajantemente que en la especie sus representados hayan incumplido su obligación de realizar los trámites y gestiones necesarios para obtener la recepción municipal del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, dentro del plazo de 22 meses contados desde su suscripción bajo apercibimiento de terminación *ipso facto* del referido contrato, contemplada en su cláusula quinta letra B), pues lo cierto es que su parte ha realizado todas y cada una de las gestiones tendientes a obtener la recepción municipal del inmueble, pese a las complicaciones que para tales efectos ha importado la pandemia del Covid-19; y si dicha recepción no se ha logrado obtener, ha sido por la nula colaboración de la parte demandante para tales efectos, quien ha incumplido su obligación pactada contractualmente de colaborar en dicho trámite, obligación que la parte demandante ha decidido deliberadamente omitir en su demanda.

En este orden de ideas, sostiene, la mentada cláusula estipula textualmente, en la parte que interesa, la obligación de la arrendadora de prestar “*la colaboración necesaria para que la arrendataria pueda obtener la recepción municipal del inmueble referido firmando las solicitudes necesarias y entregando la documentación que obre en su poder para estos efectos.*”. Añade que la cláusula décimo primera del contrato, que se titula “*Colaboración “KAYSER LIMITADA” e “INVERSIONES BEITAJALA S.A.”*”, se estipuló que estas últimas “*se obligan a colaborar de buena fe y a entregar toda la información que tengan en su poder, y que “SUPERMERCADO SOL SpA” requiera como necesaria o conducente para tramitar los permisos municipales, sanitarios, o de cualquier especie, que ésta necesite ante los respectivos organismos públicos y/o privados.*”.

Arguye que en los primeros días del mes de abril de 2021, y en consecuencia, dentro del plazo de 22 meses estipulado por la cláusula quinta letra B) del contrato, su representado Xiangyang Guan junto con don Luis Muñoz Morales procedió a hacer entrega al gerente general de la demandante, don Mitri Rischmaui Mandiola, los documentos que requerían de su firma para ser presentados en la Ilustre Municipalidad de Santiago para efectos de reingresar los papeles y obtener la recepción municipal, sin



embargo, dicha documentación no ha sido firmada ni facilitada por la parte demandante a la fecha de interposición de la demanda, precisamente con la finalidad de impedir que sus representados puedan obtener la recepción definitiva.

Afirma que, conforme a lo expuesto, si bien sus representados han efectuado todos y cada uno de los trámites tendientes a la obtención de la recepción municipal, logrando conseguir toda la documentación necesaria para reingresar los documentos a trámite, la parte demandante no ha prestado su colaboración en dicho proceso, por cuanto el representante de la arrendadora, en su calidad de propietaria del inmueble, se ha negado a firmar dicha documentación, conforme ofrece acreditar, no siendo en consecuencia imputable a sus representados la no obtención de la recepción municipal dentro del plazo acordado, toda vez que los arrendatarios han actuado diligentemente para obtenerla, siendo finalmente la inactividad y nula colaboración de la demandante la razón por la cual no se ha obtenido el referido permiso municipal.

Agrega, como segunda razón para rechazar la demanda principal, el hecho de que en razón de la pandemia por Covid-19, la patente comercial provisoria obtenida por sus representados ha sido prorrogada, asegurando con ello el funcionamiento del inmueble arrendado, por lo que la finalidad establecida en la cláusula quinta letra B) del contrato, es decir, que las arrendatarias puedan desarrollar su actividad económica en el inmueble, contando con la patente comercial respectiva, no se ha visto afectada.

Explica que, a raíz de las complicaciones para efectuar trámites ante los diferentes servicios públicos que acarreó la pandemia del Covid-19, la patente comercial provisoria Rol N° 321648 – 9, que vencía el 4 de febrero de 2021, fue prorrogada por la Ley N° 21.253, promulgada el 17 de junio de 2021, que estableció nuevas medidas tributarias para micro, pequeñas y medianas empresas, por la enfermedad del Covid-19, cuyo artículo 3 dispone:

*“Extensión de vigencia de patentes provisorias.*

*Extiéndase la vigencia de las patentes provisorias dispuestas en el inciso quinto y siguientes del artículo 26 del decreto N° 2.385, de 1996, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido y sistematizado del decreto ley N° 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales, vencidas durante la vigencia del decreto N° 4, de 2020, del Ministerio de Salud, que decreta alerta sanitaria, y sus prórrogas. Dichas patentes se mantendrán vigentes hasta el plazo de un año contado desde el día siguiente al término de la alerta sanitaria establecida por el decreto N° 4 antes referido o sus prórrogas.”*

Indica que, conforme a lo expuesto, la parte arrendataria se encuentra actualmente funcionando en los inmuebles arrendados con una patente comercial provisoria, cuya vigencia fue prorrogada por Ley, en virtud de la pandemia del Covid-19 y las vicisitudes que la misma produjo en la tramitación de permisos en entidades públicas, por lo que debe rechazarse la demanda principal opuesta por no obtención de permiso municipal, con expresa condena en costas.



En cuanto a la demanda subsidiaria de cobro de las rentas y demás prestaciones, inicia precisando que las rentas de arrendamiento se pagaban conforme lo establecieron las partes en el contrato, esto es, en la suma de \$6.650.000.- mensuales, pagos que se efectuaron sin problema por sus representados hasta el advenimiento de la pandemia, tras lo cual su parte solicitó una rebaja en las rentas, a la que la contraparte accedió, acordándose una rebaja del 30% del precio de la renta para los meses de mayo, junio y julio de 2020, quedando la renta mensual en la suma de \$4.655.000.-, acuerdo que finalmente se extendió hasta diciembre del año 2020, según consta de carta de fecha 17 de marzo de 2021 acompañada por la parte demandante a los autos, que expresamente señala que dicha rebaja se extiende “*exclusivamente desde mayo de 2020 hasta diciembre del mismo año*”; por lo que el argumento de la demandante acerca que la rebaja acordada lo era sólo para los meses de mayo, junio y julio de 2020, cobrando la totalidad de las rentas para los otros meses, atenta directamente no sólo contra su propia carta de fecha 17 de marzo de 2021, sino que también contra la teoría de los actos propios.

Hace presente que es efectivo que su parte pagó la renta rebajada durante los meses de enero a marzo de 2021, por cuanto a su entender, como la pandemia continuaba, pensó que también lo hacía el beneficio del 30% menos de renta, pero tras la recepción de la aludida carta de fecha 17 de marzo de 2021, en que la arrendadora le hace presente que debía enterar el saldo insoluto de las rentas de los primeros 3 meses de 2021, su parte pagó mediante cheque el día 22 de marzo de 2021, la suma de \$1.995.000.- mensuales, correspondiente al saldo insoluto de los meses de enero, febrero y marzo 2021, por un total de \$5.985.000., que era la suma que se le estaba cobrando, por lo que, en la especie, se hace evidente que sus representados pagaron tanto la renta rebajada (mayo a diciembre de 2020), como la renta total (enero 2021 a la fecha de interposición de la demanda), por lo que en ningún caso puede terminarse bajo dicho motivo el contrato, ya que sus representados siempre han tenido el ánimo de cumplir sus obligaciones contractuales.

En cuanto al cobro de servicios básicos, señala que los inmuebles arrendados son parte de un conjunto de propiedades de la arrendadora y demandante, quien detenta exclusivamente el control y recibo de las cuentas básicas, por lo que sus representados no reciben las cuentas en forma directa de las instituciones para proceder al pago, sino que dichos pagos dependen de que la arrendadora y demandante de autos les haga entrega del detalle que les corresponde, y pese a que su parte ha solicitado que se le haga entrega detallada de sus gastos de cuentas básicas para proceder al pago, éstas no se le han entregado, lo que demuestra que la contraria ha buscado dejar en incumplimiento a sus representados, para así poder terminar el contrato de arriendo suscrito entre las partes.

Añade que, sin perjuicio de lo anterior, sus representados, de buena fe, con fecha 29 de julio de 2021 pagaron la suma de \$15.418.539.- por deuda de consumos básicos



cobrada por la contraria, con el único fin que no fuera argumento para el término del contrato de arriendo, conforme consta de correo de fecha 30 de julio de 2021 enviado por don Guan al Gerente General de la sociedad demandante, don Mitri Rischmaui, que reproduce, por lo que a su entender, se hace evidente que sus representados no podían pagar dichas cuentas, pues dependía el pago de la circunstancia que la demandante y arrendadora les diera el detalle de lo adeudado; sin perjuicio de ello, de igual forma de buena fe pagaron lo cobrado en autos, por lo que no existiendo deuda a la fecha, no puede ser argumento para terminar el contrato de arriendo.

A continuación señala que opone a la primera demanda subsidiaria las siguientes excepciones, alegaciones o defensas:

1) Excepción de pago.

Conforme lo expuesto en los párrafos anteriores, tanto las rentas como los servicios básicos demandados se encontrarían pagados, por lo que no pueden ser argumento para terminar el contrato de arriendo, debiéndose necesariamente rechazarse la demanda, manteniendo vigente el contrato hasta la fecha de término pactada.

2) La demanda debe ser rechazada, por cuanto no se adeuda monto alguno ni por renta ni por servicios básicos que autorice a poner término al contrato de arriendo, conforme a lo estipulado.

Señala que la cláusula sexta del contrato, que trata sobre el término anticipado del contrato de arrendamiento, establece lo siguiente:

*“La arrendadora podrá poner término anticipado del presente contrato en los siguientes casos.*

*a) que la Arrendataria haya dejado de pagar, durante dos meses seguidos, las rentas de arrendamiento, los servicios domiciliarios básicos y servicios especiales si los hubiere contratado.”*

Afirma que, en razón de dicha norma contractual, para que proceda el término del contrato sus representados debían dejar de pagar la totalidad de la renta durante 2 meses seguidos, lo que no ha sucedido, por cuanto ha pagado todas las rentas dentro de plazo. Precisa que en la carta ya citada, de fecha 17 de enero de 2021, la demandante reconoce que la rebaja de la renta operaba hasta el mes de diciembre de 2020, y habiéndose pagado todas las rentas rebajadas hasta esa fecha, si la demandante alega no haberse pagado la renta total durante los meses de agosto a diciembre de 2020, estaría atentando contra la teoría de los actos propios.

Reconoce, respecto de las rentas de enero a marzo de 2021, que sus representados entendieron que seguía vigente la rebaja, por lo que pagaron la renta rebajada durante ese período, pero al tomar conocimiento de la carta de fecha 17 de marzo de 2021 en el que se les cobraba el saldo insoluto de \$1.995.000.- por cada mes, los arrendatarios de buena fe pagaron mediante cheque el día 22 de marzo de 2021, la suma de \$5.985.000.-, que era la suma total que se les estaba cobrando. Agrega que, conforme lo expuesto, su parte realizó pagos parciales dentro de plazo tanto en enero,



febrero y marzo de 2021, por lo que aunque no estuviese vigente la rebaja del 30%, tampoco se cumplía el requisito de la cláusula sexta letra a) del contrato de arrendamiento, puesto que sus representados nunca dejaron de pagar la renta durante 2 meses seguidos, sino que puede que la haya pagado parcialmente, pero esa situación no hace procedente la cláusula de terminación.

Respecto a la deuda por servicios básicos, reitera que los inmuebles arrendados son parte de un conjunto de inmuebles de la arrendadora y demandante, quien detenta exclusivamente el control y recibo de dichas cuentas, por lo que su parte depende de que la arrendadora le haga entrega del detalle que le corresponde para realizar el pago respectivo, lo que no ha hecho, impidiendo a su parte efectuar el mismo; sin embargo su parte de buena fe con fecha 29 de julio de 2021 pagó la totalidad de lo cobrado por la actora por deuda de consumos básicos, ascendente a la cantidad de \$15.418.539.-, por lo que no existiendo deuda a la fecha, no puede ser argumento para terminar el contrato de arriendo, debiendo necesariamente ser rechazada la demanda.

3) No procede cobrar el reajuste del contrato de arriendo, conforme a lo acordado y el comportamiento desplegado por las partes.

Sostiene que en la cláusula tercera del contrato se establece como renta mensual por los inmuebles arrendados la suma de \$6.650.000.-, agregándose a continuación que a partir del 31 de enero de cada año, la renta será reajustada conforme el Índice de Precios al Consumidor (IPC), partiendo desde enero del año 2021 y así sucesivamente; añadiéndose en el punto IV de la misma cláusula que “*La renta se pagará al contado, contra factura emitida por las arrendadoras*”.

En este orden de ideas, sostiene, las partes acordaron que la renta no se reajustaría durante el año 2021 producto de las dificultades que implicaba la pandemia, lo que es evidente por cuanto, como consta de la carta de fecha 17 de marzo de 2021 ya citada, la demandante cobró el saldo adeudado por los meses de enero, febrero y marzo de 2021 por la suma total de \$5.985.000.- sin reajuste alguno (1.995.000 por cada mes), saldo que fue cobrado sin reproche alguno de la contraria, por lo que se demuestra que la demandante estaba cobrando el saldo insoluto sin el reajuste por el IPC.

Añade que la contraria no ha emitido factura alguna conforme el punto IV de la cláusula tercera ya citada, por lo que no existe documento que permita a su parte tener certeza del valor de la renta, incumplimiento atribuible a la arrendadora.

4) No procede cobrar las multas del contrato de arriendo por no pago de rentas ni servicios básicos.

Reitera, para efectos de economía procesal, lo expuesto respecto al pago de las rentas y los servicios básicos, solicitando que se den por expresamente reproducidos los argumentos señalados en los títulos anteriores, precisando que sus representados pagaron la totalidad de las rentas adeudadas y cobradas mediante carta de fecha 17 de marzo de 2021, no pudiendo pagar las cuentas por servicios básicos atendido que no le llegaban las mismas a sus manos.



5) En subsidio de lo anterior, señala que por el cobro de multas no procede terminar el contrato de arriendo.

Indica que, en caso de estimarse que procede alguna multa, la cláusula sexta de Término Anticipado del Contrato de Arrendamiento no regula el término del contrato de arriendo por no pago de alguna multa. Añade que la doctrina y jurisprudencia han establecido que para proceder a un término de contrato, debe existir un incumplimiento grave, no siendo el impago de una multa lo suficientemente relevante como para terminar un contrato de arriendo.

6) En subsidio de la procedencia de la multa, señala que existiría cláusula penal enorme.

Opone, en subsidio, para el caso que se estime procedente el cobro de la multa, la defensa de cláusula penal enorme, conforme a lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil y demás normas pertinentes, por cuanto, a su entender, las cifras cobradas por dicho concepto son “*estratosféricas*”, siendo procedente la aplicación de la norma citada.

Finalmente, respecto de la demanda subsidiaria de desahucio, señala que la misma debe ser rechazada, atendido que su parte ha cumplido con sus obligaciones contractuales, conforme lo señalado precedentemente, y en el caso que se estime procedente el desahucio del contrato de arriendo, al ser contratante diligente, éste debe verificarse cumplidos los 10 años de vigencia del mismo, conforme la cláusula cuarta que regula la duración del contrato de arriendo, esto es, el día 30 de octubre de 2029.

**NOVENO:** Que, en audiencia de fecha 24 de agosto de 2022 se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, los siguientes:

1.- Términos, condiciones, y duración que las partes habrían convenido para el acuerdo de rebaja de la renta. En su caso, monto a que ascendería la renta durante el período de vigencia de ese acuerdo, y si las mismas fueron pagadas.

2.- Efectividad de haberse gestionado por la demandada arrendataria, de manera diligente y oportuna, la recepción municipal definitiva del inmueble. En su caso, si el retardo en su obtención respondería a causas no imputables a su parte.

3.- Si, conforme a lo estipulado en el contrato, la demandante arrendadora contribuyó a que la arrendataria obtuviese la recepción definitiva, de manera diligente y oportuna. Hechos y circunstancias que lo acreditarían.

4.- Si durante la vigencia del contrato el demandado arrendatario ha pagado integra y oportunamente la renta convenida, gastos comunes y servicios básicos. En cuanto a los servicios básicos, procedimiento empleado para su cobro por parte del arrendador; oportunidad en que debe informar el monto a pagar a la arrendataria, forma de aquello y antecedentes que sirvan para acreditar su debido cumplimiento.

**DÉCIMO:** Que a fin de acreditar los fundamentos de su acción, la parte demandante rindió la siguiente prueba en juicio, en forma legal y sin oposición de la contraria:



I.-PRUEBA INSTRUMENTAL. Que no ha sido objetada, acompañada debidamente a los autos, consistente en:

A folio 1:

1) Copia autorizada del contrato de arrendamiento por escritura pública de fecha 30 de octubre de 2019, repertorio N°33.107/2019, celebrado entre Comercial Kayser Limitada y Otra y Supermercado Sol SpA, ante el notario público don Félix Jara Cadot, titular de la 41 Notaría de Santiago;

2) Certificados de dominio de las propiedades objeto del contrato de arrendamiento, correspondiente a los inmuebles ubicados en calle San Diego N°1843-1849, N°1.861 y calle General Gana N°1.143, todos emitidos por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 30 de abril de 2021;

3) Copia de carta certificada enviada por la sociedad demandante al representante legal de la sociedad demandada, suscrita por don Francisco Valdivieso, abogado, y comprobante de su envío emitido por Correos de Chile con fecha 17 de marzo de 2021;

4) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos sociales y constancia de absorción y disolución de pleno derecho de la sociedad Inversiones Beit Jala Limitada por parte de Inversiones Holding Kayser Limitada, de fecha 28 de febrero de 2020, repertorio N°5969/2020, celebrada ante el notario público Alejandro Américo Álvarez Barrera, suplente del titular don Félix Jara Cadot, de la 41 Notaría de Santiago;

A folio 33, reiterados a folio 47:

5) Copia autorizada de factura electrónica N° 80958 emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad San Diego 1843 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021, por un total de \$133.458.500.-;

6) Copia autorizada de factura electrónica N° 80989 emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad San Diego 1861 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021 por un total \$26.691.700.-;

7) Copia autorizada de factura electrónica N° 80990 emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad General Gana 1143 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021 por un total de \$17.349.605.-;

8) Copia autorizada de planilla Excel emitida por la sociedad demandante, donde se detalla los montos individualizados en lo principal de la demanda y los cálculos respectivos;

9) Copia autorizada de factura electrónica N° 80991 emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de consumo de electricidad por un total de \$18.348.061.-;



10) Copia legalizada de cadena de correos electrónicos intercambiados entre las partes los días 19, 25 y 26 de noviembre de 2021 por Supermercados Sol, enviado por su representante don Xiangyang Guan y don Mitri Rischamui Gerente General de Comercial Kayser;

11) Copia de poder especial conferido con firma electrónica avanzada por don Mitri Rischmaui Mandiola a Xiangyang Guan para iniciar los trámites de patente municipal, con fecha 26 de noviembre de 2021, autorizado en la Notaría de doña Marcela Medina Ricci;

12) Copia de carta certificada enviada con fecha 26 de noviembre de 2021, por don Mitri Rischmaui Mandiola a Xiangyang Guan, y comprobante de envío más timbre de recepción en Avenida La Dehesa 181 of. 803, Lo Barnechea, con fecha 29 de noviembre de 2021;

A folio 50:

13) Comprobantes de pago de patentes provisionales correspondientes a los períodos del segundo semestre del año 2020 y primer y segundo semestre del año 2021, emitidos por la Ilustre Municipalidad de Santiago, con fechas de pago 04 de agosto de 2020, 10 de febrero de 2021 y 26 de octubre de 2021, respectivamente, respecto del inmueble ubicado en San Diego N°1845, comuna de Santiago, Región Metropolitana;

14) Certificado de Informaciones Previas del inmueble ubicado en San Diego N°1845, comuna de Santiago, Región Metropolitana, emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago con fecha 30 de octubre de 2019;

15) Copia de cadena de correos electrónicos intercambiados entre don Luis Alfredo Muñoz Morales como intermediario y las partes los días 4 y 5 de diciembre de 2019 y 13, 15 y 16 de enero de 2021;

16) Copia de factura electrónica N° 80958 de fecha 24 de noviembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad San Diego 1843 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021, por un total de \$133.458.500.-;

17) Copia de factura electrónica N° 80989 de fecha 25 de noviembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad San Diego 1861 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021 por un total \$26.691.700.-;

18) Copia de factura electrónica N° 80990 de fecha 25 de noviembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de arriendo de propiedad General Gana 1143 por el período de enero 2020 hasta noviembre de 2021 por un total de \$17.349.605.-;

19) Copia autorizada de factura electrónica N° 80991 de fecha 25 de noviembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a Supermercados Sol, por concepto de consumo de electricidad por un total de \$18.348.061.-;



20) Copia de factura electrónica N°0000081155 de fecha 09 de diciembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$948.079.- ;

21) Copia de factura electrónica N°0000081156 de fecha 09 de diciembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.458.583.-;

22) Copia de factura electrónica N°0000081157 de fecha 09 de diciembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.292.915.-;

23) Copia de factura electrónica N°0000081158 de fecha 09 de diciembre del 2021, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.761.526.-;

24) Copia de factura electrónica N°0000081453 de fecha 06 de enero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$948.079.-;

25) Copia de factura electrónica N°0000081454 de fecha 06 de enero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.458.583.-;

26) Copia de factura electrónica N°0000081455 de fecha 06 de enero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.292.915.-;

27) Copia de factura electrónica N°0000081820 de fecha 10 de febrero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;

28) Copia de factura electrónica N°0000081821 de fecha 10 de febrero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

29) Copia de factura electrónica N°0000081822 de fecha 11 de febrero del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

30) Copia de factura electrónica N°0000081966 de fecha 03 de marzo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

31) Copia de factura electrónica N°0000081967 de fecha 03 de marzo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

32) Copia de factura electrónica N°0000081968 de fecha 03 de marzo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;



33) Copia de factura electrónica N°0000082814 de fecha 28 de abril del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

34) Copia de factura electrónica N°0000082815 de fecha 28 de abril del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

35) Copia de factura electrónica N°0000082816 de fecha 28 de abril del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;

36) Copia de factura electrónica N°0000082989 de fecha 11 de mayo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

37) Copia de factura electrónica N°0000082990 de fecha 11 de mayo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

38) Copia de factura electrónica N°0000082991 de fecha 11 de mayo del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;

39) Copia de factura electrónica N°0000083247 de fecha 08 de junio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

40) Copia de factura electrónica N°0000083248 de fecha 08 de junio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

41) Copia de factura electrónica N°0000083249 de fecha 08 de junio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;

42) Copia de factura electrónica N°0000083392 de fecha 06 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.016.341.-;

43) Copia de factura electrónica N°0000083393 de fecha 06 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.563.601.-;

44) Copia de factura electrónica N°0000083394 de fecha 06 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$7.818.005.-;

45) Copia de factura electrónica N°0000083489 de fecha 01 de agosto del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$6.569.752.-;



46) Copia de factura electrónica N°0000083490 de fecha 01 de agosto del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$1.313.950.-;

47) Copia de factura electrónica N°0000083491 de fecha 01 de agosto del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto total de \$854.068.-;

48) Copia de nota de crédito electrónica N°0000023091 de fecha 25 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto de \$9.377.095.-;

49) Copia de nota de crédito electrónica N°0000023092 de fecha 25 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto de \$1.875.416.-;

50) Copia de nota de crédito electrónica N°0000023093 de fecha 25 de julio del 2022, emitida por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto de \$1.219.024.-;

51) Copia de planilla Excel emitida por la sociedad demandante, con tabla comparativa de montos pagados versus montos que según cláusulas del contrato debe efectivamente pagar el demandado, al mes de agosto de 2022;

52) Captura de pantalla de movimientos de cuenta corriente de Banco Santander sin individualizar y conversación de Whatsapp sin fecha ni individualización de intervinientes;

53) Copia de correos electrónicos intercambiados por don Luis Alfredo Muñoz Morales y las partes, con fechas 2 y 3 de octubre de 2019, 28 de abril de 2020 y 24 de mayo de 2021;

54) Copia con vigencia de inscripción de la sociedad Xisumu Group Chile Sp", que rola a fojas 77890 número 39818 del Registro de Comercio de Santiago del año 2018, emitida por el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con fecha 23 de agosto de 2022;

55) Captura de pantalla de la inscripción de la sociedad Asesorías, Inversiones, Comercio Exterior e Inmobiliaria Sartalam SpA, que rola a fojas 20833 número 11072 del Registro de Comercio de Santiago del año 2018.

## II.- PRUEBA TESTIMONIAL:

Que, además, la parte demandante presentó en audiencia de fecha 24 de agosto de 2022, a folio 53 de autos, a doña Pamela Fernanda Vásquez Avendaño, don Francisco Javier Valdivieso Cifuentes y a don Claudio Alejandro Villanueva Muñoz como testigos en estrados, quienes previamente juramentados y sin tacha, depusieron sobre los puntos de prueba fijados por el tribunal.

Comparece en primer lugar doña Pamela Fernanda Vásquez Avendaño, quien expresa que trabaja de forma independiente en su calidad de abogada para las sociedades Comercial Kayser e Inversiones Holding Kayser. Señala respecto del primer



punto de prueba que le consta que las partes acordaron, producto de la pandemia, una rebaja de la renta del 30% de la renta original ascendente a 6.650.000.- pesos por las tres propiedades que fueron objeto del contrato de arrendamiento, más IVA y reajustes conforme a la variación del IPC, por los meses de mayo, junio y julio de 2020, debiendo en consecuencia el arrendatario pagar la renta rebajada de \$4.995.000 pesos por dicho período, acuerdo que se prolongó hasta el mes de diciembre de 2020. Agrega que dichas rentas de arrendamiento no se han pagado, ya que éstas incluyen el IVA y el reajuste, montos que no han sido enterados por el arrendatario. Señala que todo ello le consta por cuanto en su calidad de abogada del grupo Kayser para algunas gestiones, puntualmente se encargó de la redacción del contrato de arrendamiento de autos, así como participó en la negociación de los términos y condiciones que incluiría el mismo.

Respecto al punto tres de prueba, señala que la arrendadora colaboró en todos los trámites que la arrendataria le ha requerido para la presentación de los antecedentes ante la Municipalidad de Santiago, de manera diligente y oportuna, contestando a todos sus requerimientos en tiempo y forma, con la finalidad de obtener la recepción definitiva y en consecuencia, la patente comercial del inmueble arrendado, conforme dispone la cláusula quinta letra B del contrato, norma que las partes elevaron a la categoría de esencial, lo cual le consta por cuanto le tocó revisar algunos documentos para estos efectos, como por ejemplo, redactar un poder para que la arrendataria realice las gestiones necesarias para lo indicado, ante la Municipalidad de Santiago.

Contrainterrogada la testigo sobre si recuerda en qué fecha revisó el poder al cual aludió, señala no recordar la fecha.

A continuación depone don Francisco Javier Valdivieso Cifuentes, abogado, quien respecto al primer punto de prueba señala que la rebaja de las rentas de arrendamiento acordada ascendió a un 30% del canon total, rebajándose de \$6.650.000 pesos a \$4.995.000 pesos durante el período comprendido entre mayo de 2020 hasta diciembre de 2020, constándole el incumplimiento de la parte arrendataria respecto de los meses de enero, febrero y marzo de 2021, a quienes se les notificó dicho incumplimiento mediante una carta redactada por él y enviada con fecha 17 de marzo de 2021. Asevera que en marzo de 2021 los representantes de la parte arrendadora contrataron sus servicios profesionales con el objeto de formalizar su voluntad de poner término al contrato de arriendo materia de ese juicio, con motivo de los incumplimientos contractuales de la parte arrendataria, por lo que le correspondió estudiar de forma exhaustiva y detallada todos los elementos y documentos relativos al referido contrato.

Contrainterrogado el testigo acerca de si le consta que el saldo de las rentas por los meses de enero, febrero y marzo de 2021 se encuentra a la fecha pagado, responde que tuvo conocimiento que hace unos días la parte arrendataria pagó la suma que en la carta aludida se reflejaba como deuda, lo que a su juicio acredita y deja totalmente explicitado el incumplimiento de la parte arrendataria en los tiempos, plazos y montos que establecía el contrato para el pago de la renta.



En cuanto al tercer punto de prueba, señala que le consta que la parte arrendadora prestó total colaboración para que la parte arrendataria obtuviese la respectiva recepción municipal, ya que en su calidad de abogado de la arrendadora le correspondió estudiar todos los antecedentes del caso, por lo tanto, tuvo conocimiento personal de correos electrónicos en dónde el señor Luis Muñoz, fungiendo como representante o interlocutor de la parte arrendataria, solicitaba diversos tipos de documentación, con el expreso motivo de avanzar con el trámite de recepción definitiva, documentación que era proveída de forma rápida y diligente por la parte arrendadora.

Finalmente, comparece don Claudio Alejandro Villanueva Muñoz, contador, encargado de administración y finanzas y de control interno de Comercial Kayser Limitada desde el 2 de noviembre de 2007, respecto de quien se opusieron las tachas contempladas en los N° 5 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, rechazadas conforme lo señalado en el considerando tercero precedente y se dispondrá en la parte resolutive del presente fallo.

Señala respecto al primer punto de prueba que don Luis Muñoz, por la parte arrendataria, le envió un correo solicitando una rebaja de un 50% por las rentas de mayo, junio y julio de 2020, accediéndose por la misma vía solamente al 30%, quedando el monto de la renta mensual en \$4.655.000.-. Agrega que en el mes de julio de 2020 la contraparte pagó las rentas de mayo y junio de 2020, y la renta de julio la pagó a finales de dicho mes, todo lo cual le consta por intercambio de mensajes de WhatsApp con don Luciano, dueño del supermercado demandado.

Respecto al cuarto punto de prueba, señala que la parte demandada no ha pagado íntegramente las rentas de arrendamiento, quedando pendiente el IVA, crédito fiscal de las facturas emitidas, y el reajuste que contemplaba el contrato de arrendamiento, a partir de enero de 2021. En lo que respecta a las cuentas de consumos de electricidad, señala que están pendientes de pago, lo cual le consta porque durante la cuarentena la empresa estaba cerrada en cambio el supermercado permanecía abierto, por lo que comenzó a recibir las facturas de la luz, situación que se mantiene hasta la fecha. Agrega que las facturas emitidas nunca fueron rechazadas, y el débito fiscal originado fue debidamente pagado por su empresa en la declaración de IVA, formulario 29.

Precisa, respecto de la cuenta de electricidad, que el año 2021 se facturó una parte del consumo originado en el local arrendado, ya que el medidor es utilizado únicamente en dicho supermercado, siendo el valor facturado exactamente el mismo cobrado por la compañía de electricidad, a valor neto más IVA, sin tener ninguna diferencia entre el pago originado por la parte arrendadora a la compañía de luz y el que pagó el supermercado a la parte arrendadora.

Termina añadiendo que el día anterior al desarrollo de la presente audiencia, Supermercado Sol, a través de su dueño, le hizo una transferencia a la empresa



arrendadora por \$1.480.274 pesos, haciendo referencia en su mensaje de WhatsApp que correspondía al pago de la factura de electricidad.

**UNDÉCIMO:** Que por su parte, la parte demandada a fin de acreditar sus asertos, rindió la siguiente prueba en juicio, en forma legal y sin oposición de la contraria:

**I-PRUEBA INSTRUMENTAL.** Que no ha sido objetada, acompañada debidamente a los autos, consistente en:

A folio 51:

1) Copia del contrato de arrendamiento por escritura pública de fecha 30 de octubre de 2019, repertorio N°33.107/2019, celebrado entre Comercial Kayser Limitada y Otra y Supermercado Sol SpA, ante el notario público don Félix Jara Cadot, titular de la 41 Notaría de Santiago y acta de entrega material de fecha 15 de octubre de 2019;

2) Copia autorizada de escritura pública de cesión de derechos sociales y constancia de absorción y disolución de pleno derecho de la sociedad Inversiones Beit Jala Limitada por parte de Inversiones Holding Kayser Limitada, de fecha 28 de febrero de 2020, repertorio N°5969/2020, celebrada ante el notario público Alejandro Américo Álvarez Barrera, suplente del titular don Félix Jara Cadot, de la 41 Notaría de Santiago;

3) Set de imágenes comparativas del inmueble arrendado al momento de recepción y en funcionamiento actual;

4) Copia de correos electrónicos de fechas 28 y 30 de abril de 2020, intercambiados entre don Luis Muñoz y don Claudio Villanueva, con copia a las partes del presente juicio;

5) Copia de carta certificada enviada por la sociedad demandante al representante legal de la sociedad demandada, suscrita por don Francisco Valdivieso, abogado, de fecha 17 de marzo de 2021;

6) Copia escaneada de cartola de la arrendataria emitida por el Banco Santander que da cuenta de los movimientos ocurridos en dicha cuenta entre el 17 de marzo de 2021 y el 23 de marzo de 2021;

7) Copia de correo electrónico enviado por don Xiangyang Guan a don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, de fecha 30 de julio de 2021 más 2 imágenes de un cheque y un comprobante de pago adjuntadas a dicho correo;

8) Copia de correo electrónico enviado por don Xiangyang Guan a don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, de fecha 24 de agosto de 2021;

9) Copia de correo electrónico enviado por don Xiangyang Guan a don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola de fecha 19 de noviembre de 2021, más imagen adjuntada a dicho correo;

10) Copia de comprobante de envío de carta certificada de Supermercados Sol SpA a Comercial Kayser Limitada e Inversiones Holding Kayser SpA, de fecha 23 de noviembre de 2021;



11) Copia de cadena de correos intercambiados entre las partes de fechas 25 y 26 de noviembre de 2021;

12) Copia de poder especial conferido con firma electrónica avanzada por don Mitri Rischmaui Mandiola a Xiangyang Guan para iniciar los trámites de patente municipal, con fecha 26 de noviembre de 2021, autorizado en la Notaría de doña Marcela Medina Ricci;

13) Copia de cartolas históricas emitidas por el Banco Santander de la cuenta corriente N°0-000-7568249-2 de Supermercados Sol SpA, que da cuenta de los movimientos ocurridos en el período 03 de agosto de 2020 y 3 de junio de 2021;

14) Copias de comprobantes de pago de fechas 3 de julio, 3 de agosto, 4 de septiembre, 4 de octubre, 3 de noviembre y 4 de diciembre, todos de 2021, por la suma de \$6.650.000.-, emitidos por el Banco Santander, efectuados desde la cuenta corriente N°0-000-7568249-2 de Supermercados Sol SpA, a la cuenta de Comercial Kayser Limitada del mismo banco;

15) Copias de comprobantes de pago de la renta por los meses de enero a junio de 2022 emitidos por el Banco Santander, efectuados desde la cuenta corriente N°0-000-7568249-2 de Supermercados Sol SpA, a la cuenta de Comercial Kayser Limitada del mismo banco;

16) Copia de comprobante de pago de la renta por los meses de julio a agosto de 2022 emitidos por el Banco Santander, efectuados desde la cuenta corriente N°0-000-7568249-2 de Supermercados Sol SpA, a la cuenta de Comercial Kayser Limitada del mismo banco;

17) Copia de comprobante de pago emitido por el Banco Santander de fecha 23 de agosto de 2022 por la suma de \$1.480.274., efectuado desde la cuenta corriente N°0-000-7568249-2 de Supermercados Sol SpA, a la cuenta de Comercial Kayser Limitada del mismo banco;

18) Copia de correo electrónico de fecha 05 de enero de 2022, enviado por don Luis Muñoz a don Guan, conteniendo tabla de pago de rentas de arriendo;

19) Copia de las facturas emitidas por Comercial Kayser Limitada a partir del 24 de noviembre de 2021, números 80958, 80989, 80990, 80991, 81155, 81156, 81157, 81158, 81820, 81821, 81822, 0000081966, 0000081967, 0000081968, 82814, 82815, 82816, 82989, 82990, 82991, 83247, 83248, 83249, 83392, 83393, 83394, 83489, 83490, 83491, 23091, 23092, 23093, ya acompañadas e individualizadas en autos en los numerales 16 a 47, apartado I, del considerando precedente;

20) Copia de notas de crédito electrónica N°0000023091, N°0000023092 y N°0000023093, todas de fecha 25 de julio del 2022, emitidas por Comercial Kayser Limitada a nombre de Supermercado Sol SpA, por un monto de \$9.377.095.-, \$1.875.416.- y \$1.219.024.-, respectivamente;

21) Copia de correo electrónico de fecha 13 de octubre de 2021, enviado por don Luis Morales a don Iván Alcayaga, más copia de documentos y planos adjuntos;



22) Copia de comprobante de pago de patente por el período segundo semestre de 2021, rol 321648-9, emitido por la I. Municipalidad de Santiago, con fecha 26 de octubre de 2021;

23) Copia de comprobante de ingreso de solicitud de obra menor en inmueble ubicado en San Diego N°1845, Santiago, presentado ante la Ilustre Municipalidad de Santiago, de fecha 08 de marzo de 2022;

24) Captura de pantalla de fecha 24 de agosto de 2022 de la página de la I. Municipalidad de Santiago;

25) Copia de Certificado emitido por la I. Municipalidad de Santiago, de fecha 05 de agosto de 2022, que da cuenta de ingreso de proceso de regularización de obra de fecha 8 de marzo de 2022, ID 3853518.

## II.- PRUEBA TESTIMONIAL:

Que, en audiencia de fecha 7 de septiembre de 2022, a folio 55 de autos, la parte demandada presentó a don Luis Alfredo Muñoz Morales y a doña Sandra Natalia Ramírez Guajardo como testigos en estrados, quienes previamente juramentados y sin tacha, depusieron sobre los puntos de prueba fijados por el tribunal.

Comparece en primer lugar don Luis Alfredo Muñoz Morales, corredor de propiedades, respecto de quien se opusieron las tachas contempladas en los N° 6 y 7 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, rechazadas conforme lo señalado en el considerando sexto precedente y se dispondrá en la parte resolutive del presente fallo.

Señala, respecto al segundo punto de prueba, que se desempeñó como corredor de propiedades de ambas partes en la tramitación del contrato de arrendamiento de autos, y en tal sentido le consta que en octubre de 2019 se suscribió el contrato de arrendamiento de autos, y posteriormente, entre noviembre y diciembre de 2019 el arrendatario contrató al arquitecto de apellido Pino con miras a tramitar la recepción municipal definitiva, quien preparó la carpeta, planos y demás documentos y procedió a tomar la firma al representante legal de la arrendadora, ingresando la carpeta a la I. Municipalidad de Santiago. Añade que en enero o febrero de 2020 se obtuvo patente provisoria comercial válida por un año, tras lo cual, producto de la llegada de la pandemia y cuarentenas en marzo de 2020, recién en noviembre del 2021 la Municipalidad devolvió la carpeta con un par de observaciones, por lo que el arquitecto Pino empezó a trabajar con objeto de presentar nuevamente la carpeta, reingresándose en marzo del 2022 los antecedentes a trámite.

Indica que en noviembre del 2021 recibió correo de la arrendataria informándole que la arrendadora no había devuelto la carpeta que se le había hecho llegar personalmente a su oficina, por lo que mediante carta enviada por el arrendatario al arrendador se le señaló que se estaría incumpliendo el contrato ya que la carpeta no había sido devuelta a la arrendataria para tramitar nuevamente en la municipalidad la obtención de la patente, surgiendo en ese momento la idea que le tocó personalmente diligenciar, consistente en que la arrendadora diera un poder para que el arrendatario



podiera efectuar dicho trámite en la municipalidad, y así fue que, una vez firmado dicho poder, en marzo del 2022 se reingresó la carpeta a la municipalidad. Señala que, según tiene entendido, hasta la fecha la municipalidad no ha respondido ni ha observado nada al respecto.

Estima que el atraso en dicha tramitación se debe a la catástrofe producida por el Covid-19, la demora de la Municipalidad en responder la primera presentación y por último, a la no devolución a la arrendataria de la carpeta entregada en la oficina de la arrendadora.

Repreguntado acerca de la fecha aproximada en que hizo entrega de la carpeta con las correcciones a la arrendadora, y el lugar en que fue entregada la misma, señala que fue en abril de 2021, en el edificio Corporativo de la empresa Kayser, ubicado en San Diego, piso 3 o 4, no recuerda bien, entregándose la misma al señor Mitri, quien estaba en compañía de otra persona que no recuerda si era el señor Villanueva o un señor de nombre Jorge.

Repreguntado acerca de si sabe la razón por la cual tenía que firmar dicha carpeta el representante de Kayser, señala que así se estableció en el contrato de arrendamiento, tal como se hizo la primera vez, por lo que debía repetirse por segunda vez.

Repreguntado acerca de si sabe por qué motivo no se hizo devolución de la carpeta, señala que ignora la razón, porque él estaba concentrado en sus temas comerciales personales y como el encargado de dicha diligencia era el arquitecto Pino, nunca supo por qué no llegó de vuelta.

Repreguntado acerca de que aclare la fecha en que la municipalidad rechazó la carpeta ingresada por el arquitecto, señala que fue a fines de 2020.

En cuanto al tercer punto de prueba, señala que existieron dos etapas en la tramitación de la recepción definitiva ante la I. Municipalidad de Santiago: la primera, consistente en el ingreso de la carpeta con toda la documentación y firmada por el representante legal de la arrendadora, transcurrió sin problemas, pero respecto de la segunda, que se inició al momento de tener que subsanar las observaciones efectuadas por la Municipalidad, estima que la parte arrendadora no contribuyó, al no hacer llegar la carpeta manos del arquitecto o del arrendatario en el momento oportuno para reingresarla a trámite.

Repreguntado si posteriormente a dichas etapas la arrendadora puso a disposición de la arrendataria un mandato o poder para salvar dichas observaciones, señala que es efectivo, tras la carta enviada por la arrendataria, mandato que le tocó diligenciar personalmente.

Comparece en segundo lugar doña Sandra Natalia Ramírez Guajardo, secretaria administrativa, quien respecto del segundo punto de prueba señala que es efectivo que la parte demandada inició la tramitación de la recepción definitiva del local, lo cual le consta porque participó en el proceso de recopilación de la información y fue la



encargada de consultar en la municipalidad para ver cómo iba el trámite, agregando que la demandada no tiene culpa en el retraso en la obtención de la patente comercial, porque la documentación requerida para la patente definitiva en su oportunidad no fue entregada a tiempo y a ello se debe el retardo.

Repreguntada acerca de la fecha en que participó del proceso de recopilación de la información y en qué fechas aproximadas consultó a la municipalidad sobre el trámite de la recepción de la patente, señala que la documentación se ingresó a fines de diciembre del 2019, consultando el estado del avance de la tramitación a la municipalidad en marzo de 2020 y a fines de 2020, vía telefónica, producto de la pandemia.

Repreguntada acerca de la fecha en que no fue entregada la documentación por la arrendadora y quien era el encargado de entregarla, señala que a fines del año 2020 se devolvió el expediente por la municipalidad con observaciones, por lo que se volvió a recopilar la información que se requería y en abril de 2021 el arquitecto les entregó la carpeta con la nueva información que debía ser firmada por el arrendador, carpeta que fue entregada a la contraparte, no teniéndose ninguna respuesta de parte de la arrendadora hasta noviembre del 2021 aproximadamente.

Añade que le consta lo señalado porque le tocó recopilar la firma del calculista en los planos del proyecto, para poder reingresar a la municipalidad la carpeta, porque el calculista trabajaba en el norte, tocándole coordinar dicha reunión para la firma de los planos.

Aclara que el arquitecto entregó la carpeta al arrendatario en abril y el arrendatario conjuntamente con don Luis Muñoz fueron a entregar la carpeta a don Mitri para que ésta la firmara y la reingresara a la municipalidad, lo cual le consta porque trabaja con don Luis Muñoz como administrativa, viendo tramites de todo tipo relacionado con propiedades, enterándose de la existencia de dicha reunión por dichos de don Luis Muñoz.

A) EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

**DUODÉCIMO:** Que, de conformidad a lo relatado en la parte expositiva, en lo principal del libelo de autos la parte demandante deduce demanda de restitución de inmueble por termino *ipso facto* o de pleno derecho del contrato de arrendamiento de fecha 31 de octubre de 2019 existente entre las partes, por incumplimiento de la condición estipulada en su cláusula quinta letra B), a lo que la parte demandada, reconociendo la existencia del contrato, controvierte haber incumplido.

En tal sentido, es un hecho no controvertido la existencia del contrato *sub-lite* y el tenor de sus estipulaciones principales, por lo que la circunstancia a dilucidar en la presente causa, respecto a la demanda deducida en lo principal, consiste en determinar si en la especie la demandada incumplió la condición establecida en su cláusula quinta, letra B), por lo que se debe analizar si la parte arrendataria tramitó de manera diligente y oportuna la recepción municipal definitiva del inmueble arrendado dentro del plazo



acordado, y en caso de no haberlo hecho, si ello se debió a causas no imputables a su parte, todo ello conforme a lo dispuesto en la señalada cláusula contractual.

**DÉCIMO TERCERO:** Que conviene recordar que el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, y la otra a pagar por este goce un precio determinado; en consecuencia, los elementos esenciales del contrato lo constituyen, en primer término, el consentimiento, enseguida, la existencia de una cosa cuyo goce se proporciona al arrendatario y, finalmente, un precio que paga el arrendatario al arrendador por el goce de esta cosa, que se denomina renta, cuando se paga periódicamente.

Asimismo, útil resulta recordar que el contrato de arrendamiento tiene el carácter de consensual y se perfecciona por el solo consentimiento de las partes en cuanto a la cosa y el precio, dejando a la autonomía de la voluntad de los contratantes la determinación del resto del contenido del contrato, siempre que se encuentre conforme a derecho.

**DÉCIMO CUARTO:** Que en este orden de ideas, las partes acordaron en la cláusula quinta letra B) del contrato de arrendamiento *sub-lite*, en lo que interesa, lo siguiente: *“B) RECEPCION MUNICIPAL: El inmueble objeto de este contrato no cuenta con recepción municipal, requisito fundamental para obtener la patente comercial, por lo que, el arrendatario realizará los trámites y gestiones necesarias para obtenerla los cuales serán de responsabilidad y cargo exclusivo de ésta. La arrendadora prestará la colaboración necesaria para que la arrendataria pueda obtener la recepción municipal del inmueble referido firmando las solicitudes necesarias y entregando la documentación que obre en su poder para estos efectos. En caso que la arrendataria no lograre obtener la recepción municipal dentro del plazo de veintidós meses desde la suscripción de este contrato, por razones no imputables a ésta, éste contrato terminará ipso facto sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes. Esta circunstancia deberá ser comunicada vía correo electrónico por la arrendataria a la arrendadora al menos noventa días corridos antes del cumplimiento del plazo de veintidós meses de vigencia del presente contrato.”*

Conforme a lo pactado libremente por las partes en la cláusula anteriormente señalada, de su simple lectura se observa que en ella se contiene un pacto comisorio calificado, que permite poner término *ipso facto* al arrendamiento.

Este pacto, que se reglamenta en la ley a propósito del pago del precio en la compraventa, puede estipularse además en cualquier otro tipo de contrato, sin las limitaciones de los artículos 1878 y 1879 del Código Civil en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, como explica el profesor Abeliuk, *“la manera de reglamentar el legislador la institución podría llevar a pensar que sólo procede en la compraventa y respecto de la obligación del comprador de pagar el precio. Pero ello evidentemente no es así, y la condición resolutoria tácita puede estipularse en cualquier contrato, respecto de cualquiera de las obligaciones de las partes, y desde luego en la misma compraventa,*



para la del vendedor de entregar la cosa vendida” (René Abeliuk Manasevich, Las Obligaciones, Tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Quinta Edición Actualizada, año 2011, pág. 522).

El mismo autor se encarga de señalar que el pacto comisorio calificado o con cláusula de resolución *ipso facto* se caracteriza porque las partes han buscado alterar los efectos normales de la resolución, conviniendo que el contrato se resuelva de pleno derecho de inmediato por el sólo incumplimiento. Luego, lo que caracteriza al pacto comisorio calificado es esta estipulación de resolución *ipso facto*, en que las partes pretenden alterar los efectos normales de ella, pudiendo concluirse:

1.- Puede estipularse la resolución ipso facto en cualquier contrato, y aún en la misma compraventa en otras obligaciones que no sean del pago del precio, y para ello puede utilizarse cualquier expresión, bastando con que quede claramente establecido que no es necesaria la intervención judicial;

2.- Ello deriva de la voluntad de las partes y no de la norma del artículo 1879 del Código Civil, que es limitativa, y, en consecuencia, se aplica únicamente para el caso previsto;

3.- La estipulación de las partes debe respetarse, y, en consecuencia, la resolución se produce de pleno derecho, tal como ellas lo han querido y por el sólo hecho del incumplimiento, de manera que la sentencia judicial se limita a constatar la resolución ya producida;

4.- El acreedor puede, de acuerdo a la regla general del artículo 1487 del Código Civil, renunciar a la resolución ya producida, porque está establecida en su propio beneficio, y, en consecuencia, pedir el cumplimiento (René Abeliuk Manasevich, op. cit., pág. 524 a 527).

En el caso del contrato de arrendamiento, la mecánica de este pacto implica que con la mora del arrendatario en el cumplimiento de la obligación pactada, se produce la terminación del arrendamiento de pleno derecho, dando paso directo a la acción de restitución.

**DÉCIMO QUINTO:** Que constando la existencia de la condición contenida en la cláusula quinta letra B) del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, y su naturaleza, según lo razonado en el acápite precedente, procede ahora determinar el eventual incumplimiento alegado por la actora y al que hace referencia en su libelo.

**DÉCIMO SEXTO:** Que en tal sentido, la parte arrendadora y demandante afirma que la arrendataria y demandada no le habría comunicado a sus representadas que haya dado cumplimiento a la obligación consistente en obtener la recepción municipal de los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 31 de octubre de 2019, a la época de vencimiento del plazo fijado en su cláusula quinta, letra B), a saber, dentro de los 22 meses contados desde la suscripción del contrato, que se cumplió con fecha 30 de agosto del año 2021, por lo que de conformidad a lo



pactado, dicho incumplimiento habilitaría a su parte a terminar *ipso facto* el contrato, de pleno derecho.

A su vez, la parte demandada reconoce no haber obtenido la recepción municipal del inmueble objeto del contrato de arrendamiento dentro del plazo estipulado en la citada cláusula, pero aduce haber recopilado toda la documentación pertinente y efectuado todos los trámites tendientes a su obtención; acusa que ello se habría debido a que la parte demandante no habría prestado la colaboración necesaria para poder obtener la recepción municipal del inmueble, incumpliendo con su obligación contractual correlativa establecida en la citada cláusula.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, siendo un hecho de la causa que la arrendataria no obtuvo la recepción municipal del inmueble ubicado en San Diego N°1845, comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro del plazo de 22 meses desde la suscripción del contrato, por haberlo así manifestado ambas partes en los escritos principales del período de discusión y constando de los comprobantes de pagos de patentes provisionales acompañados por ambas partes, correspondientes a los períodos del segundo semestre del año 2020 y primer y segundo semestre del año 2021, emitidos por la Ilustre Municipalidad de Santiago, correspondía a la parte demandada acreditar que dicho incumplimiento de la condición que las partes elevaron a la categoría de esencial del contrato en su cláusula quinta, letra B), bajo apercibimiento de terminación *ipso facto* del mismo, no era imputable a su parte sino que a la demandante arrendadora.

En este sentido, la demandada manifiesta que habiendo su parte reunido todos los antecedentes necesarios para reingresar a tramitación la recepción municipal del referido inmueble ante la I. Municipalidad de Santiago, tras su rechazo inicial a fines de 2020, en abril de 2021 entregó una carpeta con dichos antecedentes a la parte arrendadora para ser firmados por su representante legal, don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, carpeta que no le habría sido devuelta, impidiéndoles la tramitación del permiso municipal dentro del plazo acordado en la cláusula en comento.

Pues bien, la prueba documental acompañada por la demandada en este punto, apreciada de conformidad a las reglas de la sana crítica, consistente en la documental del apartado I, numerales 9), 10), 11), 12), 22), 23), 24) y 25) del considerando undécimo, resulta insuficiente para tener por acreditada la falta de colaboración de la parte demandante en los términos que se acusa, por cuanto, del intercambio de correos electrónicos entre las partes de fechas 19, 25 y 26 de noviembre de 2021 acompañado, en que la arrendataria reprocha la no devolución de la referida carpeta con antecedentes, se observa que en el correo de fecha 25 de noviembre de 2021, enviado a don Xiangyang Guan, codemandado y representante legal de la sociedad demandada, por don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, representante legal de las sociedades demandantes, este último señala textualmente: “*no hemos recibido la carpeta con los documentos a la que haces alusión en tu correo de fecha 23 de noviembre 2021 (...)*”



*Quedamos a la espera de los documentos para poder firmarlos hoy mismo*”, por lo que dicho aserto ha quedado totalmente controvertido.

Por su parte, la restante prueba documental, consistente en comprobantes de pago de patentes provisionarias, copia de poder especial conferido con firma electrónica avanzada por don Mitri Rischmaui Mandiola a Xiangyang Guan, con fecha 26 de noviembre de 2021, y comprobantes y certificado de ingreso de proceso de regularización de obra ante la I. Municipalidad de Santiago de fecha 8 de marzo de 2022, no acreditan en forma alguna la falta de colaboración invocada.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que en relación a la prueba testimonial aportada por la parte demandada a folio 55, si bien ambos testigos presentados tienden a estar contestes en la circunstancia que la parte demandante habría hecho entrega en abril de 2021 de una carpeta con los antecedentes a firmar por el representante legal de las arrendadoras en el edificio Corporativo de la empresa Kayser, y que no tuvieron noticias al respecto por parte de la arrendadora hasta noviembre de 2021, lo cierto es que la testigo Sandra Natalia Ramírez Guajardo precisa que se enteró de dicha entrega por dichos del otro testigo de la demandada, Luis Alfredo Muñoz Morales, para quien señala trabajar, por lo que en la especie se trata de una testigo de oídas, restando parcialmente valor a su testimonio; y por su parte, el testigo Luis Alfredo Muñoz Morales, imputa el atraso en la tramitación del permiso municipal en primer lugar a la catástrofe producida por el Covid-19, en segundo lugar a la demora de la Municipalidad en responder la primera presentación y por último, a la presunta no devolución a la arrendataria de la carpeta entregada en la oficina de la arrendadora.

Como contrapartida de la testimonial previamente analizada, consta en autos a folio 53 la prueba testifical rendida por la demandante, consistente en la deposición de 3 testigos, los abogados doña Pamela Fernanda Vásquez Avendaño y don Francisco Javier Valdivieso Cifuentes y el encargado de administración y finanzas y de control interno de Comercial Kayser Limitada, don Claudio Alejandro Villanueva Muñoz, testimonios analizados en el apartado II del considerando décimo precedente, quienes se encuentran contestes en afirmar que la parte arrendadora y demandante prestó toda su colaboración para que la parte arrendataria obtuviera la recepción municipal definitiva del inmueble, de manera diligente y oportuna, contestando a todos sus requerimientos en tiempo y forma y poniendo a su disposición todos los antecedentes necesarios para ello, en cumplimiento de su obligación de colaborar estipulada en la cláusula quinta letra B) del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Los dichos de los deponentes antes individualizados deben ponderarse conforme a las reglas de la sana crítica y en tal sentido, la conducta de colaboración que de manera conteste atribuyen a la demandante arrendataria parece más ajustada a la lógica de contrato y al interés que a la misma asistía de que se obtuviera prontamente la recepción municipal. En efecto, según consta en la cláusula segunda literal B), la arrendataria concurre al contrato declarando que el inmueble es materialmente apto para desarrollar



las actividades propias de un establecimiento comercial como el indicado, esto es, conforme surge de su propia denominación, el de supermercado; seguidamente, en la cláusula quinta apartado A) se asume por la arrendataria la responsabilidad en los proyectos de arquitectura y los de especialidades que se desarrollen para la habilitación del inmueble, y en el literal B) Recepción Municipal, ambas partes declaran que el inmueble objeto del contrato no cuenta con recepción municipal y que dicho requisito es fundamental para obtener la patente comercial; por último, en el apartado C) Mejoras, se convino que “las obras de habilitación pertenecerán al inmueble, y pasarán a convertirse en inmuebles por adherencia siendo del dominio del propietario del inmueble”, luego, el interés que indujo a la arrendadora a contratar, disponiendo del uso del inmueble en favor de la arrendatario por un plazo de 10 años contados desde el 30 de octubre de 2019, no ha sido únicamente el percibir el pago de la renta convenida, sino que el inmueble objeto del contrato quedara habilitado para el giro comercial que la arrendataria se proponía allí desarrollar, y aquello explica que elevaran al carácter de esencial la condición de obtenerse dicha recepción en un plazo de 22 meses, por lo que solo una conducta colaborativa a la obtención de la necesaria recepción municipal se ajusta a la materialización del interés antes descrito.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, en tal sentido, de la prueba documental aportada por la demandante y en especial de la cadena de correos electrónicos intercambiados entre don Luis Alfredo Muñoz Morales, en su calidad de corredor de propiedades e intermediario durante la implementación del contrato de arrendamiento de autos, y las partes del contrato, los días 4 y 5 de diciembre de 2019 y 13, 15 y 16 de enero de 2021, es posible constatar la entrega por parte de la arrendadora de diversos antecedentes solicitados por la arrendataria para la tramitación de la recepción municipal del inmueble arrendado, así como la coordinación para proceder a la firma de diversos documentos durante dicho período, lo que acredita la disposición a colaborar de la arrendadora durante el proceso de tramitación de la patente municipal respectiva.

**VIGÉSIMO:** Que, a mayor abundamiento, ha quedado acreditado en autos que la parte arrendataria y demandada no ha sido diligente en el cumplimiento de su obligación en realizar los trámites y gestiones necesarios para obtener la recepción municipal del inmueble arrendado, de conformidad a lo contemplado en la cláusula quinta, letra B) del contrato de arrendamiento, por cuanto, habiéndose estipulado por las partes como fecha límite para la obtención de la misma el plazo de 22 meses contados desde la suscripción del contrato, plazo que vencía con fecha 30 de agosto de 2021, la arrendataria dejó transcurrir el plazo acordado sin efectuar seguimiento de su tramitación ante la autoridad municipal por más de medio año.

En efecto, la demandada sostiene en su contestación haber entregado a la parte arrendadora, en el mes de abril de 2021, una carpeta con antecedentes para ser firmados por el representante legal de las sociedades arrendatarias, para efectos de reingresar los papeles a trámite a la I. Municipalidad de Santiago, la que a la fecha de interposición de



la demanda no les habría sido devuelta; sin embargo, de la testimonial rendida por la propia demandada, sus testigos - Luis Alfredo Muñoz Morales y Sandra Natalia Ramírez Guajardo - se encuentran contestes en el hecho que se enteraron en noviembre de 2021, mediante correo electrónico de la propia arrendataria, que dicha carpeta no habría sido devuelta por la arrendadora.

Conforme a lo expuesto, independientemente de la entrega o no de la carpeta con antecedentes por la parte de la arrendataria, circunstancia no acreditada fehacientemente, queda de manifiesto que siendo ella quien tenía la obligación de tramitar la recepción municipal conforme a lo estipulado por las partes, llegada la fecha de cumplimiento del plazo de 22 meses acordado en la cláusula quinta, letra B) del contrato de arrendamiento, esto es, el día 30 de agosto de 2021, según fluye de la declaración de sus propios testigos, desconocía el estado de tramitación de la recepción municipal a dicha fecha; peor aún, no había siquiera reingresado los antecedentes a tramitación ante la autoridad municipal respectiva, lo que se haría efectivo recién el 8 de marzo de 2022, según dan cuenta los comprobantes de ingreso y certificado aportados por la propia demandada, no constando en autos diligencia alguna efectuada por la parte demandada en dicho período para la consecución del trámite a la que se encontraba obligada.

Conforme a lo anterior, ha quedado acreditada su pasividad durante el lapso comprendido entre abril de 2021 y noviembre de 2021, dejando transcurrir el plazo acordado sin efectuar seguimiento del estado de la tramitación a la que se encontraba obligada, incumpliendo en consecuencia dicha obligación.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que el argumento de la demandada respecto a que la prórroga de la patente comercial provisoria por la Ley N° 21.253, promulgada el 17 de junio de 2021, exculparía a la arrendataria del cumplimiento de la obligación contenida en la cláusula quinta, letra B) del contrato no será oído, por cuanto lo estipulado era la obtención de la recepción municipal del inmueble arrendado con miras a obtener la patente comercial definitiva, obligación que de conformidad a lo expuesto en los considerandos precedentes, la arrendataria no cumplió y se ha puesto en la hipótesis que da lugar al término *ipso facto* del contrato.

A mayor abundamiento, basta acudir al petitorio de la demanda principal para constatar que la demandante arrendadora solicita la terminación del contrato por no haberse obtenido la recepción municipal dentro del plazo convenido, sin indemnización de perjuicios, precisamente porque reconoce que el referido incumplimiento se produjo “por razones no imputables a ésta”, tal como reza la causal de terminación *ipso facto* que ha invocado, se trata entonces de una causal estrictamente objetiva y aquello torna irrelevantes las alegaciones de la demandada relativas a las complicaciones que para tales efectos ha importado la pandemia del Covid-19.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, habiéndose establecido como hecho de la causa el incumplimiento en que incurrió la parte arrendataria, y atendido que la cláusula



quinta letra B) previamente transcrita -en lo pertinente- fue válidamente pactada por las partes, siendo el contrato una ley para los contratantes de conformidad a lo establecido en el artículo 1545 del Código Civil, solo queda acoger la demanda principal y, en consecuencia, el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 31 de octubre de 2019, respecto de los inmuebles ubicados en calle San Diego N°1843-1849 y N° 1861, y en calle General Gana N°1.143, todos de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, terminó *ipso facto* o de pleno derecho, por lo que procede que la demandada restituya los inmuebles arrendados.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que, habiéndose pactado por las partes, en caso de incumplimiento de la cláusula quinta, letra B) del contrato, su “*terminación ipso facto sin derecho a indemnización alguna para ninguna de las partes*”, y atendido que la actora limitó el petitorio de su demanda principal a la restitución de los inmuebles arrendados, se torna innecesario analizar las cuestiones relativas al pago de las rentas, cuentas de servicios básicos, multas y demás prestaciones, por resultar propias de las acciones intentadas en subsidio y respecto de las cuales no queda más que omitir pronunciamiento.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que si bien la demandada ha resultado completamente vencida, la condena en costas no forma parte de las peticiones formuladas en la acción principal, por lo que será exonerada del pago de las mismas.

**POR ESTAS CONSIDERACIONES** y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 254, 342, 346 N° 3, 680, y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1545, 1698, 1915, 1942 y demás normas pertinentes del Código Civil; y la Ley 18.101, modificada por la Ley 19.866, más demás disposiciones que resulten aplicables; **SE DECLARA:**

**I.-** Que se rechazan las tachas deducidas por la parte demandada, respecto del testigo don Claudio Alejandro Villanueva Muñoz, con fecha 24 de agosto de 2022;

**II.-** Que se rechazan las tachas deducidas por la parte demandante, respecto del testigo don Luis Alfredo Muñoz Morales, con fecha 7 de septiembre de 2022;

**III.-** Que se acoge la demanda de restitución de los inmuebles arrendados, interpuesta en lo principal de la presentación de fecha 08 de junio de 2021, rectificadas y ampliadas con fecha 1 de septiembre de 2021, por la abogada doña Paula Andrea Abugattas Nazal, en representación judicial de las sociedades COMERCIAL KAYSER LIMITADA e INVERSIONES HOLDING KAYSER SpA, ambas representadas por don Mitri Miguel Rischmaui Mandiola, y que fuera dirigida en contra de la sociedad SUPERMERCADO SOL SpA, representada por don XIANGYANG GUAN, factor de comercio, y en contra de este último, en su calidad de codeudor y fiador solidario de la sociedad arrendataria, por haber operado el pacto comisorio calificado convenido por las partes y producido la terminación ipso facto del contrato de arrendamiento que celebraron con fecha 31 de octubre de 2019.



En consecuencia, la demandada debe restituir a las actoras, libre de todo ocupante, las propiedades arrendadas ubicadas en calle San Diego N°1843-1849 y N° 1861, y en calle General Gana N°1143, todas de la comuna de Santiago, Región Metropolitana, dentro del plazo de treinta días hábiles contados desde que la presente sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzados del inmueble con auxilio de la fuerza pública en caso de oposición y no cumplir lo ordenado dentro del término indicado;

**IV.-** Que, por haberse acogido la demanda principal, se omite todo pronunciamiento respecto a las acciones subsidiarias y por ende, de las cuestiones relativas al pago de las rentas, cuentas de servicios básicos, multas y demás prestaciones, por resultar propias de dichas acciones;

**V.-** Que no se condena en costas a la demandada y, por ende, cada parte sufragará las propias que la tramitación de este juicio ha podido generarles.

**REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.**

**ROL C-5134-2021**

**DECRETADA POR MANUEL FIGUEROA SALAS, JUEZ TITULAR DEL  
SEGUNDO JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

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

