FOJA: 23 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 12º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-3035-2025
CARATULADO : EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S A/DELICIAS SANTA LUCÍA SPA

Santiago, veintisiete de agosto de dos mil veinticinco

VISTOS:

Que, a lo principal del escrito de fecha **5 de marzo de 2025** (folio 1), comparece don PABLO PRIETO LÓPEZ, abogado, en representación convencional, de EMPRESA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS METRO S.A. (en adelante "METRO S.A."), sociedad del giro de su denominación, todos domiciliados para estos efectos en Avda. Libertador Bernardo O´Higgins N° 1414, comuna de Santiago, quien dedujo demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, y la posterior restitución de la propiedad en contra de la empresa DELICIAS SANTA LUCÍA SpA, del giro de su denominación, representada por don MARCELO RODRIGO COLIMA GÁLVEZ, ignora su profesión u oficio, ambos domiciliados en Llano Subercaseux N° 3771, Metro San Miguel, Módulo 1, comuna de San Miguel, en razón de los argumentos de hecho y derecho que se exponen.

Refiere que con fecha 13 de agosto de 2014 la empresa Metro S.A., suscribió un contrato de arrendamiento de bien inmueble con la sociedad demandada, singularizado como CO-346-2014-I, que entró en vigencia el 01 de marzo de 2014, hasta el 28 de febrero de 2017.

Añade que con fecha 16 de marzo de 2017 se suscribió entre las partes un Aditivo N°1, mediante el cual se acordó extender la vigencia del contrato hasta el 28 de febrero de 2018.

Menciona que con posterioridad y con fecha 26 de junio de 2018 las partes suscribieron el Aditivo N°2, por el cual se extendió la vigencia del

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

Código: XSVBBBGXWXX

contrato hasta el 31 de marzo de 2020 y modificaron además la cláusula séptima del contrato que hace mención a la garantía.

Expone que con fecha 25 de noviembre de 2020, las partes suscribieron el Aditivo N°3 al Contrato, extendiendo nuevamente la vigencia del mismo hasta el 31 de marzo de 2020 y modificando, la cláusula que hace mención a la renta mensual, realizando ajustes transitorios al valor de la renta de arrendamiento.

Vuelve a mencionar que con fecha 01 de julio de 2021, las partes suscribieron el Aditivo N°4 al Contrato, extendiendo la vigencia del mismo hasta el 31 de julio de 2022 y modificando la cláusula que hace mención a la renta Mensual, realizando ajustes transitorios al valor de la renta de arrendamiento.

Finalmente, con fecha 27 de octubre de 2022, las partes suscribieron el Aditivo N°5 al Contrato, extendiendo la vigencia del mismo hasta el 31 de julio de 2027 y modificando la cláusula séptima que hace mención a la garantía.

En cuanto al objeto del contrato de arrendamiento, menciona que corresponde al módulo N°1, ubicado en Estación San Miguel, de la línea 2 del Metro de Santiago, ubicada en Llano Subercaseaux N°3371, comuna de San Miguel, con el sólo fin de utilizarlo al giro de minimarket.

Con respecto al canon de arrendamiento, expone que se fijó en la suma de 20 unidades de fomento al mes cuyo pago debe efectuarse dentro de los primeros 10 días de cada mes, conforme al valor de la unidad de fomento correspondiente al día cinco de cada mes.

En cuanto al incumplimiento, menciona que la arrendataria dejó de cumplir con su obligación de pago de rentas a partir del mes de diciembre de 2023.

Añade que con fecha 23 de agosto de 2024, mediante Carta DNEG N° 154/2024 se formaliza el término de Contrato de Arrendamiento, reiterando que la fecha de término fue fijada el 30 de junio de 2024, la fecha de entrega del inmueble era el 15 de julio de 2024 y que en conformidad a lo dispuesto en la Claúsula Vigésimo Segunda del Contrato, estaba obligado al pago de rentas por ocupación.

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

Código: XSVBBBGXWXX

En tal sentido expone que a la fecha de presentación de la demanda, la demandada no ha cumplido con su obligación de pagar la renta correspondiente, por cuanto adeuda la renta completa de todos los meses desde diciembre de 2023 a mayo de 2024. La deuda actualmente asciende al monto de $4.475.986.- (cuatro millones cuatrocientos setenta y cinco mil novecientos ochenta y seis pesos).

Sin perjuicio de lo anterior, la Arrendataria tenía la obligación de restituir el inmueble arrendado, al 15 de julio de 2024, hecho que no ha realizado, por lo que además de los meses impagos señalados, se debe sumar un monto por conceptos de rentas por ocupación, desde el 15 de julio de 2024 a la fecha, conforme lo regulado en la cláusula Vigésima Segunda del Contrato. Por este concepto, la demandada adeuda la suma de $9.355.580.- (nueve millones trescientos cincuenta y cinco mil quinientos ochenta pesos) en el equivalente a 5 meses de rentas por ocupación.

De manera tal que la suma de las rentas adeudadas, como la aplicación de rentas por ocupación, la deuda total que tiene el demandado, asciende al monto de $13.831.566.- (trece millones ochocientos treinta y un mil quinientos sesenta y seis pesos), todo ello por aplicación de las clausulas cuarta y vigésimo segundo del contrato de arrendamiento.

En cuanto a los argumentos de derecho menciona Procedimiento: El presente proceso debe regirse por las normas contenidas en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, en particular por las normas del procedimiento contenidas en el título 5 III de la misma ley de conformidad a su artículo 7°.

Con respecto a la competencia, refiere que conforme al artículo 17 de la ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, *"Los jueces letrados de mayor cuantía serán competentes, conforme a las reglas generales del Código Orgánico de Tribunales, para conocer en única o primera instancia de los juicios a que se refiere este Título, sin perjuicio de las atribuciones que competen en la materia a los jueces de policía local que sean abogados".* Por su parte de conformidad a lo dispuesto en los artículos 134 y 135 del Código Orgánico de Tribunales si la demanda civil fuese de carácter inmueble será competente para conocer del juicio el juez del lugar que las partes hayan estipulado en la respectiva

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

Código: XSVBBBGXWXX

convención, y a falta de estipulación, será competente a elección del demandante el lugar donde se contrajo la obligación, o el lugar en que se encontrase la especie reclamada. De esta firma menciona que en clausula Vigésimo Quinto del contrato se fijó de mutuo acuerdo que la comuna y ciudad de Santiago como domicilio de ambos contrayentes para todos los efectos legales.

En cuanto a la prescripción de la acción, hace referencia a los artículos 2492, 2514 y 2515 del Código Civil. Y siendo las obligaciones incumplidas por la parte demandada la de pagar la renta mes a mes, lo que inició el mes de diciembre de 2023, la presente acción de cobro y terminación de contrato se encuentra plenamente vigente y no está prescrita.

En cuanto a la Fuerza Obligatoria de los Contratos, menciona que de conformidad al artículo 1545 del Código Civil, dispone que todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser dejado sin efecto o invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales.

Conforme con lo anterior, las relaciones entre las partes han de regirse en primer lugar por el contrato que las mismas han celebrado, conforme al ejercicio de la autonomía de la voluntad, y en lo no regulado por ella, por la ley, que en este caso será la N°18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, y subsidiariamente por lo que establezca el Código Civil, en particular a las normas del Libro Cuarto, Título XXVI, Del Contrato de Arrendamiento. En ese sentido reitera que conforme los hechos expuestos las partes han suscrito un contrato de arrendamiento sobre un inmueble, en virtud del cual el arrendatario se ha obligado al pago de la renta, siendo aquello la principal obligación de su parte.

Que en el caso concreto el arrendatario no ha dado cumplimiento a sus obligaciones, particularmente al pago de la renta, lo que hace surgir el derecho de solicitar el término del contrato y la restitución del inmueble conforme a la cláusula Cuarta y Vigésimo Primera del mismo, y las reglas generales del Código Civil (art. 1489, 1915, y 1942).

De igual forma, habiéndose establecido en la cláusula Segunda el monto de la renta que se debe pagar mes a mes, y estando la arrendataria

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

Código: XSVBBBGXWXX

en mora, el arrendador tiene también una acción de cobro por las rentas adeudadas, exigiendo el cumplimiento forzado de aquella obligación (Art. 6° de la Ley 18.101).

Finaliza su presentación señalando que en el evento que la demandada enerve la acción deducida, pagando las rentas insolutas, solicitará subsidiariamente se ponga término al contrato de arrendamiento por desahucio en virtud de que, como ya señaló, la arrendataria ha infringido gravemente las obligaciones del contrato.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento de bien raíz urbano, por no pago de rentas, cobro de rentas impagas, y de las que se devenguen durante la tramitación del juicio deducida en contra de DELICIAS SANTA LUCIA SpA, representada legalmente por MARCELO RODRIGO COLIMA GÁLVEZ, todos debidamente individualizados, acogerla en todas sus partes y en definitiva declarar:

a) La restitución de los inmuebles objetos de los respectivos contratos a más tardar dentro de tercero día contados desde que la sentencia que se dicte en autos cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado, junto a los demás ocupantes del inmueble, con auxilio de la fuerza pública.

b) Al pago de las rentas adeudadas, así como las que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe la restitución o el pago, las que corresponden a la fecha de la presentación $13.831.566.- (trece millones ochocientos treinta y un mil quinientos sesenta y seis pesos).

c) Al pago de todos los perjuicios que se hayan provocado en el inmueble, como consecuencia de los deterioros, destrozos, variaciones y no devolución y/o destrucción, reservándonos la determinación de su naturaleza y cuantía para la etapa de cumplimiento de la sentencia.

d) Al pago de las costas de la causa y

e) Que toda cantidad a que sean condenada la parte demandada a pagar lo sea con los respectivos reajustes e intereses legales, calculados desde la fecha en que se debió dar cumplimiento a su obligación o, en

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

Código: XSVBBBGXWXX

subsidio, desde la fecha de la notificación de la demanda y hasta la fecha de su pago efectivo.

Que al primer otrosí, de la citada presentación de folio 1, compareció el abogado PABLO PRIETO LÓPEZ en la representación invocada, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por desahucio, en contra la empresa DELICIAS SANTA LUCÍA SpA, del giro de su denominación, representada por don MARCELO RODRIGO COLIMA GALVEZ, ignora su profesión u oficio, ambos domiciliados en Llano Subercaseux N° 3771, Metro San Miguel, Módulo 1, comuna de San Miguel, en base a los argumentos de hecho y de derecho que expone.

En cuanto a los hechos reitera por economía procesal los mismos fundamentos facticos de la demanda principal de terminación de contrato de arriendo por no pago de rentas.

En cuanto al derecho menciona que las relaciones entre las partes han de regirse en primer lugar por el contrato que las mismas han celebrado, conforme al ejercicio de la autonomía de la voluntad, y en lo no regulado por ella, conforme al artículo 1° de la ley N°18.101, ha de estarse a aquella ley, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, y en lo no previsto por ella, a lo que establezca el Código Civil, en particular a las normas del Libro Cuarto, Título XXVI, Del contrato de arrendamiento.

En virtud de las condiciones pactadas, pudiendo su representada darle término anticipado al contrato por no pago de rentas (cláusula Cuarta) y exigiendo a partir de este término la restitución del inmueble objeto del contrato (cláusula Décimo novena y Vigésimo Primera), en armonía a lo dispuesto en el artículo 4° de la ley N°18.101, basta con expresar la voluntad de no perseverar en él para poner término a la relación contractual entre las partes, y el arrendatario deberá hacer entrega del inmueble inmediatamente (tenor literal del contrato celebrado, cláusula Décimo Novena), quedando obligado a pagar los gastos por servicios comunes que sean de su cargo hasta la fecha de restitución del inmueble de acuerdo a lo establecido en el 9 artículo 6° del mismo cuerpo legal.

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

Código: XSVBBBGXWXX

Previas citas legales solicita que se notifique al demandado ya individualizado, el desahucio del contrato de arrendamiento y disponer se le restituya la propiedad dentro del plazo establecido en el contrato o el que fije el Tribunal conforme al mérito de autos, bajo apercibimiento de lanzamiento con el auxilio de fuerza pública, debiendo el demandado pagar las rentas de arrendamiento y cuentas de consumo y servicios, hasta el día de la entrega efectiva del inmueble, con codena en costas.

Que según consta en los estampados receptoriales agregados a los folios 8 y 11 del expediente digital, con fecha 06 de junio de 2025 se notificó al demandado, practicándosele además la primera reconvención de pago.

Que al primer otrosí de folio 15 con fecha 25 de junio de 2025 compareció don HIPOLITO VALERIO PALAVICINO RIVERA, abogado por la sociedad DELICIAS SANTA LUCÍA SPA, quien en subsidio de las excepciones opuestas, contestó la demanda mediante minuta escrita que forma parte integrante del comparendo de estilo, instando por el rechazo de la demanda con expresa condena en costas, señalando:

En primer lugar reconoce que las partes suscribieron un contrato de uso y concesión de espacio comercial al interior de la Estación San Miguel del Metro de Santiago, y que dicho contrato fue objeto de sucesivos aditivos que prorrogaron su vigencia hasta el 24 de julio de 2024, fecha en la cual expiró.

Niega expresamente que dicho contrato pueda ser calificado jurídicamente como un contrato de arrendamiento de predio urbano regido por la Ley N°18.101, debido a que la naturaleza del bien involucrado (un módulo que además es de propiedad del demandado y no construido por Metro S.A.) se encuentra emplazado dentro de una estación de Metro, que forma parte de un bien nacional de uso público) y el carácter especial del régimen jurídico aplicable, excluyen expresamente dicha calificación.

Además, rechaza el monto y la existencia de la deuda en los términos planteados por la parte demandante, toda vez que este contrato y su último aditivo termina con fecha 24 de julio de 2024.

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

Código: XSVBBBGXWXX

Finalmente objeta la legalidad de la cláusula de renta por ocupación, ya que se trata de una cláusula penal desproporcionada, cuyo monto asciende a más del doble del valor de la renta original, sin acreditar daño alguno y sin mediar resolución judicial que habilite el cobro.

En cuanto al derecho, hace presente de la inaplicabilidad de la Ley N° 18.101, como señaló, el contrato no versa sobre un predio urbano en el sentido habitual. El espacio arrendado se ubica en un bien nacional de uso público afecto a una concesión, y el contrato en cuestión reviste características propias de un contrato administrativo o de uso temporal de infraestructura pública, por lo que no puede aplicarse ni su procedimiento ni sus normas sustantivas.

Que en audiencia de estilo realizada con fecha el 11 de julio de 2025, según consta en acta de comparendo de folio 23, se efectuó la segunda reconvención de pago, se tuvo por contestada la demanda, se efectuó el llamado a conciliación el cual no se produjo y se recibió la causa prueba la que consta en autos. Finalmente se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES OPUESTAS POR EL DEMANDADO

PRIMERO: Que a lo principal de folio 15, la parte demandada representada por su abogado Hipolito Valerio Palavicino Rivera, dedujo las excepciones dilatorias contempladas en los números 1, 2, 4 y 6 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, fundadas en los argumentos de hecho y de derecho que expone.

En cuanto a la excepción contemplada en el N°1 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil, esto es incompetencia territorial, expone que aun en el caso que se aceptara que se trata de un contrato de arrendamiento regulado por la Ley N° 18.101, los tribunales que deben conocer de la presente causa son los tribunales de la comuna de San Miguel y no los de Santiago que actualmente conoce. Para sostener este argumento menciona que, el domicilio del demandado está ubicado en un módulo-

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

Código: XSVBBBGXWXX

espacio emplazado en la comuna de San Miguel, específicamente en Estación San Miguel, Línea 2 del Metro de Santiago.

Por su parte la demandada, y su representante legal, tienen su domicilio en la comuna de San Miguel, en el mismo lugar de emplazamiento del módulo-espacio, por lo que deben prevalecer sobre las normas de competencia territorial cuando se trata del lugar de cumplimiento de la obligación y del domicilio real del demandado, conforme a los artículos 134 y 135 del Código Orgánico de Tribunales.

Agrega que, aun cuando la cláusula vigésimo quinta del contrato menciona *"que el domicilio de ambos contrayentes es la comuna y ciudad de Santiago para todos los efectos legales",* en esta cláusula no se indica expresamente la prórroga de la competencia, señalando asimismo, una serie de instrumentos posteriores que vienen a modificar este supuesto acuerdo de voluntades.

En consecuencia, conforme a las reglas de competencia general, la demanda debió presentarse ante el tribunal competente de la jurisdicción de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de San Miguel, y no de Santiago.

Con respecto a la excepción de Falta de personería del demandante o personería o representación legal, artículo 303 N°2 del Código de Procedimiento civil.

Arguye que el mandato judicial electrónico acompañado por el demandante, no acredita suficientemente el vínculo de representación entre quien comparece en autos y la empresa demandante, como tampoco la personería del mandante o representante legal de la empresa. Solo se hace referencia a otro instrumento público que no se acompaña.

Con relación a la excepción de ineptitud del libelo contemplada en el artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil.

Menciona que el libelo presentado, señala en lo principal: "demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y cobro de rentas", luego en su primer otrosí, "en subsidio, demanda de terminación de contrato de arrendamiento por desahucio y restitución de inmueble", luego en el cuerpo del escrito, señala que viene en interponer demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas de arrendamiento, y la posterior restitución de la propiedad, lo que

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

Código: XSVBBBGXWXX

no concuerda en lo señalado en lo principal. Luego hace mención de al menos 12 instrumentos privados, en especial el punto numero 11 donde se indica que "se formaliza el término de contrato de arrendamiento, que la fecha de término fue fijada para el 30 de junio de 2024, la fecha de entrega del inmueble era el 15 de julio de 2024. En consecuencia se adeuda la suma de $13.831.566.-, sin que de razón de sus dichos para establecer la suma demandada, por lo que en razón de lo anterior, el libelo ha sido redactado en forma errática, ininteligible y obscuro.

A mayor abundamiento, menciona que la ley 18.101, la cual es precisa y clara para indicar cuales son las acciones que debe ejercer el arrendador y que están contempladas en el artículo 7°, sin que en el libelo se haga referencia a cuál es la materia que debe conocer el tribunal.

Finalmente con relación a la excepción contemplada en el artículo 303 N°6 del Código de Procedimiento Civil, esto es la corrección del procedimiento sin afectar el fondo de la acción deducida.

Arguye respecto de la inaplicabilidad al caso concreto de las normas contenidas en la ley 18.101, toda vez que resulta jurídicamente improcedente, en circunstancias que el objeto del contrato dice relación con un espacio comercial (Módulo N° 1) ubicado dentro de la Estación San Miguel, del Metro de Santiago, la que constituye un bien nacional de uso público afecto a concesión de servicio público y, por lo tanto, sujeto a un régimen jurídico especial distinto del contrato típico de arrendamiento regulado por dicha ley, por lo que no se configura un contrato de arrendamiento de predio urbano conforme al artículo 1° de la Ley N° 18.101, y no procede aplicar ni su procedimiento especial ni su regla de competencia del artículo 17 de dicha ley.

Agrega que aun cuando en el texto de los instrumentos acompañados se señala que es un aditivo y un contrato de arrendamiento, la naturaleza del contrato es distinta, pues se habla de un espacio al interior de una estación de metro y cuya construcción pertenece al concesionario demandado en estos autos.

SEGUNDO: Que conferido el traslado a la parte demandante y demandada incidental, evacúa el trámite respectivo el que se materializa a lo

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

Código: XSVBBBGXWXX

principal de su escrito de folio 19 del expediente digital, instando por el rechazo de la excepciones opuestas con expresa condena en costas, conforme a los argumentos que señala.

Con respecto a la excepción de incompetencia del tribunal.

Menciona que la demandada plantea la excepción de incompetencia establecida en el artículo 303 N°1 del Código de Procedimiento Civil, señalando que a su juicio serían competentes los Juzgados Civiles de San Miguel, en virtud de que su domicilio se encuentra en la comuna de San Miguel, debiendo por tanto aplicarse las normas generales, esto es, el artículo 134 y 135 del Código Orgánico de Tribunales, agregando además los hechos materia de autos ocurrieron en dicha comuna.

Añade que dichos planteamientos deben ser rechazados, ya que el mismo artículo 134 establece que si bien es juez competente para conocer de una demanda civil es el del domicilio del demandado o interesado, existen excepciones, que es precisamente lo que ocurre en este caso, toda vez que en la cláusula "*Vigésimo Quinta*" del contrato celebrado entre las partes regula expresamente la prórroga de competencia, estableciéndose que: "*Para todos los efectos legales las partes fijan su domicilio en la ciudad y comuna de Santiago*", según consta en la página 12 del Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I de fecha 13 de agosto de 2014, por tanto, se ha prorrogado expresamente la competencia en virtud de lo expresado en el artículo 186 del Código Orgánico de Tribunales.

Por otra parte, que el demandado alegue tener además otro domicilio distinto al señalado en virtud de la cláusula "*Vigésimo Quinta*", solo faculta a su representada para entablar la acción ante el tribunal que decida, según lo dispuesto en el artículo 140 del Código Orgánico de Tribunales.

Por último, arguye que se debe tener presente que en virtud de lo dispuesto en el artículo 135 del citado cuerpo normativo, a falta de convención expresa entre las partes, el demandante puede decidir interponer la demanda ante el juez del lugar donde se contrajo la obligación, que en este caso es Santiago, lo cual consta no sólo a partir de la citada cláusula, sino que también de la declaración que se encuentra en la última página del Contrato y de cada aditivo, donde se señala el lugar y fecha.

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

Código: XSVBBBGXWXX

Con relación a la excepción de Falta de Capacidad del demandante o de personería o representación legal.

Menciona que se debe tener presente que la excepción deducida por la demandada, no se funda en la Falta de Capacidad de la persona que representa, o la falta de Personería o Representación Legal del Gerente General de Metro, Felipe Bravo Busta, como exige la normativa legal, sino que se funda en que no tiene certeza de aquello a partir del contenido del Mandato Judicial acompañado por esta parte.

En ese sentido, su excepción no tiene por intención declarar una circunstancia que conoce y que puede acreditar, sino solamente entorpecer la tramitación del procedimiento al cuestionar el Mandato otorgado, obligando al Tribunal a declarar nuevamente que tiene Capacidad para actuar ante este tribunal en representación de la demandante Empresa de Transporte de Pasajeros Metro S.A.

En relación a la excepción de Ineptitud del libelo por falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda.

Menciona que en primer lugar, la excepción dilatoria que opone el demandado carece de fundamento, en cuanto no señala en caso alguno cual es el requisito legal que falta en el modo de proponer la demanda, por lo que debe ser rechazada de plano.

Es del caso, que al momento de oponer esta excepción el demandado debe al formularla, enunciar cuál o cuáles requisitos establecidos en el artículo 254 N°4 del Código de Procedimiento Civil, se encuentran ausentes, lo que no ocurre, siendo imposible para su corrección o que el Tribunal entienda qué es lo que el demandado requiere que se corrija de la demanda.

Sobre el particular, hay que tener presente para rechazar la excepción dilatoria opuesta, que la declaración de ineptitud de libelo procede en todos aquellos casos en que la demanda tenga vicios de tal magnitud que la hagan ininteligible, vaga, imprecisa o mal formulada, en términos tales que el demandado no pueda hacer una adecuada defensa de sus intereses y el Tribunal no pueda resolver apropiadamente la cuestión debatida y sometida a su conocimiento, lo que por cierto no ocurre con la demanda de autos.

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

Código: XSVBBBGXWXX

En efecto, de la simple lectura de la demanda, se puede concluir sin lugar a dudas, que se encuentran determinadas las partes de la litis, la acción que se entabla, y los hechos y derecho en que se funda, no concurriendo los supuestos que permitan sostener que el libelo de autos sea ininteligible y por ende inepto.

Añade que en el caso concreto, ha sido sumamente complejo para esta parte poder entender qué es lo que quiso expresar el demandado respecto de las incongruencias detectadas, que harían para él la redacción del libelo de la demanda fuera "*errática, ininteligible y obscura*".

Menciona además que, en razón de lo alegado por la demandada habría una especie de incongruencia entre lo señalado en la suma del escrito y el cuerpo, por cuanto en la suma se señala: "*En lo principal: demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y cobro de rentas*; P*rimer Otrosí: En subsidio, demanda de terminación de contrato de arrendamiento por desahucio y restitución de inmueble;*" y en el cuerpo de Lo Principal se señala que se entabla una "*demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas de arrendamiento, y la posterior restitución de la propiedad*". Que, así redactado por el demandado, no logra visualizar qué es lo que no concuerda, por cuanto, hay identidad en la acción señalada en lo principal y el cuerpo del escrito, y por otra parte, la acción entablada en el otrosí se encuentra fundamentada adecuadamente.

Luego, señala que en el cuerpo del escrito se hace mención a la cifra de $13.831.566.- sin que se dé razón para establecerla, sin embargo, menciona que se tomó el trabajo de establecer entre los puntos 11 a 14 de la demanda, la razón del monto señalado. En tal sentido menciona que le resulta difícil entender que a partir de lo expuesto anteriormente, el demandado señale que no hay razón para establecer la suma adeudada.

Por último, trata de hacer ver que no estaría ejerciendo una acción válida al tenor de lo dispuesto en la Ley 18.101, al no hacerse referencia específica a ninguno de ellos, no obstante, que había reconocido que esta parte está solicitando como acción principal la Terminación del Arrendamiento, y en subsidio, el Desahucio.

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

Código: XSVBBBGXWXX

En conclusión, señala, no existe duda alguna respecto de las partes en litigio, monto demandado y causa de pedir, lo cual debe conducir al rechazo de la excepción de ineptitud del libelo opuesta, con costas.

TERCERO: Que conforme lo dispuesto en el artículo 8 N°8 de la ley 18.101, los incidentes trabados deben promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, y se emitirá su pronunciamiento en la sentencia definitiva. Por lo que conforme a la resolución de folio 22 se tuvo por evacuado el traslado conferido y se dejó su resolución para definitiva.

CUARTO: Que la demandada no acompañó antecedente alguno para fundamentar las excepciones opuestas.

QUINTO: Que por su parte la demandante acompañó los siguientes documentos:

1. Reducción a Escritura Pública de Acta de la Sesión de Directorio N°1.063 Extraordinaria del Directorio de la Empresa Transportes de Pasajeros Metro S.A., de fecha 18 de agosto de 2022 otorgada por notario del a Trigésima Quinta Notaría de Santiago.
2. Certificado de Registro de Comercio de Santiago, en la que se da cuenta de la vigencia de poderes dado a Felipe Bravo Busta otorgados por la Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A., de fecha 02 de junio de 2025.

Documentos que no fueron objetados ni observados por la parte contraria.

SEXTO: Que, en relación a la excepción de incompetencia, debe tenerse presente que lo discutido por la demandada en este sentido es la competencia territorial del Tribunal Civil de Santiago para conocer del presente juicio.

Así planteada la problemática se debe considerar lo dispuesto en los artículos 181 y 182 del Código Orgánico de Tribunales, normas que regulan la prórroga de la competencia la cual se aplica únicamente para

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

Código: XSVBBBGXWXX

asuntos contenciosos civiles entre tribunales de primera instancia, es decir sólo respecto del elemento territorio.

Normas que alteran sustancialmente lo dispuesto en los artículos 134 y 135 del citado cuerpo normativo, por cuanto se puede apreciar de la lectura de la cláusula vigésimo quinto del contrato sub-lite, que las partes prorrogaron expresamente la competencia, que naturalmente recaía en los Tribunales Civiles de la Jurisdicción de San Miguel a los Tribunales Civiles de Santiago, por lo que, siendo licito a los contratantes en el ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad y buena fe contractual, prorrogar la competencia de los tribunales de justicia para efectos de zanjar las controversias que se susciten derivadas del cumplimiento del contrato, se rechazará la excepción de incompetencia opuesta, sin costas.

SÉPTIMO: Que en relación a la excepción de falta de personería del demandante o personería o representación legal del que comparece en su nombre, el objeto de análisis de esta excepción dice relación con que el mandato judicial invocado por el abogado compareciente por la actora no consta que la persona que lo otorgó y que dice actuar en representación de la empresa Metro S.A., tenga personería para representarla, por no haber acompañado mandato o personería a su respecto.

En tal sentido, el mandato judicial acompañado por el letrado, consta en Escritura Pública de fecha 15 de octubre de 2024 otorgada por Notario de la Trigésima Notaria de Santiago, y que fuera otorgado por don Felipe Bravo Busta en su calidad de representante de la Empresa Transportes de Pasajeros Metro S.A., cuya personería consta en Escritura Pública de fecha 18 de agosto de 2022 otorgada por la Trigésima Quinta Notaria de Santiago, siendo dicho documento acompañado debidamente al proceso, y se encuentra singularizado en el numeral 1 del motivo quinto precedente. El que da cuenta precisamente del hecho que el directorio de la empresa Metro S.A., en su junta de accionistas de fecha 12 de agosto de 2022, designó por unanimidad a don Felipe Bravo Busta en calidad de Gerente General de la empresa, encontrándose dentro de sus atribuciones, precisamente la de representación judicial de la sociedad, la que cuenta con facultades amplias.

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

Código: XSVBBBGXWXX

Por lo demás y a mayor abundamiento se debe considerar que conforme al inciso segundo de la ley 18.046 al gerente general le corresponderá la representación judicial de la sociedad estando legalmente investido de las facultades establecidas en ambos incisos del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, por lo que, el mandato judicial invocado fue otorgado por la persona que cuenta con personería suficiente para ello y obrar en representación de la empresa demandante.

Finalmente el documento singularizado en el número 2 del motivo quinto señalado, los poderes de dicha persona se encuentran vigentes, por lo que no hay motivos que permitan a esta juez acoger esta excepción, por tales antecedentes, en consecuencia, procederá también el rechazo de esta excepción, sin costas.

OCTAVO: Que en relación a la excepción de ineptitud del libelo por falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda.

A pesar que la demandada en su exposición no alude a qué o cuáles numerales del artículo 254 del Código de Procedimiento Civil se infringió, se puede desprender de su lectura, que alude a los numerales 4 y 5 del citado precepto normativo, lo que en la especie no ocurre.

Así la doctrina y jurisprudencia ha entendido que para que prospere esta excepción la demanda tiene que estar redactada en términos vagos, ininteligibles, o ambiguos, que no contenga peticiones concretas, que le permitan al tribunal entender con claridad qué es lo que se somete a su decisión, y que tal falta de precisión afecte a la demandada para armar su defensa en juicio. Lo que en la especie no ocurre, por cuanto tanto la demanda principal que es de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y la subsidiaria de terminación de contrato por desahucio, los hechos relatados en ellas son precisos que dan cuenta de su fundamentación fáctica y jurídica, como también las peticiones concretas que solicita en cada una de ellas; lo que llevará forzosamente a rechazar también esta excepción, sin costas.

NOVENO: Que, en lo que se refiere a la excepción de corrección del procedimiento sin afectar el fondo de la acción deducida. La demandada

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

Código: XSVBBBGXWXX

reclama que no es procedente la aplicación del artículo 1 de la ley 18.101, por cuanto no se está frente a un contrato de arriendo de bien raíz urbano, dado que se trata de un módulo que se encuentra ubicado en un bien nacional de uso público afecto a una concesión de servicio público, siendo también inaplicable la competencia que otorga a los Jueces de Letras en lo Civil en el artículo 17 de la citada ley.

Que en tal sentido, cabe tener presente que la empresa Metro S.A., es una sociedad Anónima regida por las disposiciones legales contenidas en la ley de sociedades anónimas y quedará sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Valores y Seguros hoy Comisión para el Mercado Financiero conforme lo dispuesto en inciso segundo del artículo 2° de la ley 18.772, cuyos accionistas son el Estado de Chile y la Corporación de Fomento de la Producción.

Por su parte se debe considerar que para constituir la sociedad la ley conforme lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 8 de la ley 18.722, "todas las inscripciones, anotaciones, existentes a nombre del Fisco o de la Dirección General de Metro, sobre bienes raíces, vehículos u otras, se entenderán hechas en favor de la sociedad anónima por el solo ministerio de la ley". De la que se concluye que, por ejemplo, los inmuebles donde se emplazan las estaciones de metros son de propiedad de la sociedad anónima y no del Estado como pretende dar a entender la demandada en su alegación.

Por otra parte, el artículo 2 N°2 de la ley 18.101, excluye de la aplicación de dicha ley, los bienes raíces fiscales, en este orden de ideas, se entiende, como bien fiscal, todo aquél cuyo propietario es el Estado de Chile, son gestionados por el Ministerio de Bienes Nacionales y son destinados para diversos fines públicos, lo que no impide que puedan ser objeto de convenciones, pero que están sometidos a disposiciones especiales destinadas al efecto.

De manera tal que entendido, que el Estado puede tener participaciones en diversas sociedades, conocido como el Estado Empresario, tal como lo hace en la Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A. y que el local comercial ubicado dentro del inmueble que es de su propiedad, no implica que sea entendido como un inmueble fiscal y por ende cursar

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

Código: XSVBBBGXWXX

las convenciones que sobre ellos operen, normativa especial diversa a la ley de arrendamientos de predios urbanos. Por lo que, bajo esta perspectiva y no estableciendo la ley de predios urbanos y ley 18.772 una distinción al respecto, no siendo lícito al interprete distinguir, la empresa Metro S.A., puede celebrar convenciones respecto de los bienes de su propiedad, en el caso sub-lite bajo las normas regulares como lo es la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos en la medida que se cumplan los requisitos de su artículo 1°, esto es que se encuentre dentro del radio urbano respectivo, tal como ocurre en el caso concreto. Por todos los motivos también procederá el rechazo de esta última excepción, sin costas.

EN CUANTO AL FONDO DEL ASUNTO

DÉCIMO: Que a lo principal de folio 1, compareció el abogado Pablo Prieto López, en representación de la Empresa de Transportes de Pasajeros Metro S.A., quien dedujo demanda de término de contrato de arrendamiento en contra de la empresa Delicias Santa Lucia SpA, representada por don Marcelo Colima Gálvez, todos previamente singularizados, por los argumentos de hecho y de derecho que se expusieron en lo expositivo de este fallo, a fin de que se declare:

1.-La restitución de los inmuebles objetos de los respectivos contratos a más tardar dentro de tercero día contados desde que la sentencia que se dicte en autos cause ejecutoria, bajo apercibimiento de ser lanzado, junto a los demás ocupantes del inmueble, con auxilio de la fuerza pública.

2.-El pago de las rentas adeudadas, así como las que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se efectúe la restitución o el pago, las que corresponden a la fecha de la presentación $13.831.566.- (trece millones ochocientos treinta y un mil quinientos sesenta y seis pesos).

3.-El pago de todos los perjuicios que se hayan provocado en el inmueble, como consecuencia de los deterioros, destrozos, variaciones y no devolución y/o destrucción, reservándonos la determinación de su naturaleza y cuantía para la etapa de cumplimiento de la sentencia.

4.-El pago de las costas de la causa y

5.-Que toda cantidad a que sean condenada la parte demandada a pagar lo sea con los respectivos reajustes e intereses legales, calculados desde la fecha

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

Código: XSVBBBGXWXX

en que se debió dar cumplimiento a su obligación o, en subsidio, desde la fecha de la notificación de la demanda y hasta la fecha de su pago efectivo.

UNDÉCIMO: Que por su parte y al primer otrosí de la presentación de folio 15 la demandada por intermedio de su apoderada contestó la demanda, en base a los argumentos de hecho y derecho que se expusieron en lo expositivo de este fallo, solicitando su total rechazo con costas.

DUODÉCIMO: Que, la demandante incorporó los siguientes medios de prueba:

Documental acompañada con la demanda de folio 1.

1. Copia digitalizada de Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 13 de agosto de 2014;
2. Copia digitalizada de Aditivo N°1 Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 16 de marzo de 2017;
3. Copia digitalizada de Aditivo N°2 Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 24 de junio de 2018;
4. Copia digitalizada de Aditivo N°3 Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 25 de noviembre de 2020;
5. Copia digitalizada de Aditivo N°4 Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 01 de julio de 2021;
6. Copia digitalizada de Aditivo N°5 Contrato de Arrendamiento CO-346-2014-I, de fecha 27 de octubre de 2022;
7. Carta de fecha 12 de abril de 2024 suscrita por la Jefa de Administración NNT, Subgerencia de Ingresos y Administración, empresa Metro S.A.;
8. Carta de fecha 23 de abril de 2024, emanada por Marcelo Colima Gálvez, Representante de Las Delicias SpA;
9. Carta de fecha 09 de mayo de 2024 suscrita por Patricio Casas Cordero, Subgerente de Ingresos y Administración, División Negocios Metro S.A.,
10. Carta de fecha 30 de mayo de 2024, suscrita por Marcelo Colima Galvez;

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

Código: XSVBBBGXWXX

11. Carta de fecha 21 de junio de 2024, suscrita por Francisca Quesada Ugalde, Subgerente Comercial Propuesta Valor Estaciones, División Negocios, Metro S.A.
12. Carta de fecha 23 de agosto de 2024, suscrita por Francisca Quesada Ugalde, Subgerente Comercial Propuesta Valor Estaciones, División Negocios, Metro S.A.
13. Factura N° 50363 de fecha 05 de diciembre de 2023, por un monto de $731.764.-
14. - Factura N° 50824 de fecha 05 de enero de 2024, por un monto de $736.616.-
15. - Factura N° 51252 de fecha 05 de febrero de 2024; por un monto de $734.067.-
16. - Factura N° 51666 de fecha 05 de marzo de 2024; por un monto de $738.017.-
17. - Factura N° 52196 de fecha 31 de marzo de 2024; por un monto de $41.199.-
18. - Factura N° 52398 de fecha 05 de abril de 2024; por un monto de $742.587.-
19. - Factura N° 53082 de fecha 09 de mayo de 2024; por un monto de $745.736.-
20. - Factura N° 54706 de fecha 04 de septiembre de 2024; por un monto de $808.209.-
21. - Factura N° 54711 de fecha 10 de septiembre de 2024; por un monto de $1.562.149.-
22. - Factura N° 55128 de fecha 14 de octubre de 2024; por un monto de $1.517.174.-
23. - Factura N° 55649 de fecha 07 de noviembre de 2024; por un monto de $1.569.612.-
24. - Factura N° 56244 de fecha 04 de diciembre de 2024; por un monto de $1.532.456.-
25. - Factura N° 56834 de fecha 14 de enero de 2025; por un monto de $1.588.274.-
26. - Factura N° 57420 de fecha 20 de enero de 2025; por un monto de $1.585.915.-

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

Código: XSVBBBGXWXX

Estos documentos fueron incorporados al proceso con la debida ritualidad procesal y no fueron objetados legalmente por las partes.

DÉCIMO TERCERO: Que, la demandada por su parte, acompañó los siguientes medios de prueba

Documental con su presentación de folio 20:

1. Copia digitalizada de Credencia de Discapacidad Emitida el 28 de junio de 2011.
2. Copia digitalizada de Cédula de Identidad del demandado.

DÉCIMO CUARTO: Que, de conformidad al documento individualizado en la motivación que precede y conforme a la prueba rendida en el proceso y de conformidad a los puntos de prueba fijados en la interlocutoria de prueba dictada en la causa, se tienen por acreditadas las siguientes circunstancias:

1. La existencia de un contrato de arrendamiento singularizado CO-346-2014-I, suscrito entre Hernán Vega Molina, Gerente General Interino de la Empresa Metro S.A., como arrendadora y Delicias Santa Lucia SpA, representada por Marcelo Colima Gálvez, en calidad de arrendatario, con fecha 13 de agosto de 2014.
2. Que en virtud de dicho contrato de arrendamiento y según se lee de su cláusula primero, la arrendadora da en arrendamiento al arrendatario, un espacio de una superficie total de 9.6 Metros cuadrados, ubicado en Estación San Miguel de la Línea 2, del Metro de Santiago, destinando el inmueble para uso exclusivo de Minimarket.
3. En cuanto a la renta de arrendamiento, según se desprende de la cláusula segunda del contrato, y conforme a las variaciones transitorias contenidas en los aditivos N°1, 2, 3 y 4, la renta de arrendamiento asciende a la suma de 20 Unidades de Fomento.

   Renta que debe pagarse dentro de los primeros diez días de cada mes al valor de la Unidad de Fomento vigente al día cinco del mes, de manera anticipada.

   Se pactó además, que en caso de mora o simple retardo en el pago de la renta la arrendataria deberá pagar el interés correspondiente al

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

Código: XSVBBBGXWXX

máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, considerándose para tales efectos como mes completo cualquiera sea el número de días de atraso.

4. En cuanto a la vigencia del contrato, rigió originalmente desde el 1 de marzo de 2014 y hasta el 28 de febrero de 2017. Posteriormente fue modificado en razón del aditivo N°5 de fecha 27 de octubre de 2022, extendiéndose su duración hasta el día 31 de julio de 2027.

DÉCIMO QUINTO: Que, el objeto del presente juicio es la terminación del contrato de arrendamiento de autos por no pago de las rentas de arrendamiento, el pago las rentas de arrendamiento adeudadas desde el mes de octubre de 2023 a mayo de 2024, que asciende a la suma de 4.475.986.- más la suma por concepto de ocupación que asciende a la suma de $9.355.580.-, y los perjuicios que se hayan provocado en el inmueble como consecuencia de los deterioros, destrozos, variaciones y no devolución y/o destrucción, los que no avalúa, pero se reserva dicha circunstancia para la etapa de cumplimiento del fallo.

DÉCIMO SEXTO: Que, la obligación de pagar las rentas es la más relevante de las asumidas por la parte arrendataria, ya que es la justificación económica que tuvo para celebrarlo. Por ello, puede calificarse de esencial. Por este motivo se entiende que la descripción de esa obligación forme parte de las definiciones más comunes de contrato de arrendamiento. Entre ellas, ciertamente la del artículo 1915 del Código Civil, en el cual se establece: "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.*" La obligación de pago de la renta está detallada en el artículo 1942 del mismo Código.

Que, en estos autos, de conformidad a la regla de la carga de la prueba del artículo 1698 del Código Civil ha quedado determinado, por los dichos de la actora, que hubo incumplimiento desde la renta que debía pagarse en el mes de octubre de 2023 en adelante, lo que se acredita además con las diversas cartas de comunicación de registro de deudas

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

Código: XSVBBBGXWXX

impagas enviadas con diversas fechas al demandado y que posteriormente, la llevaron a poner término anticipado al contrato lo cual se refleja en la carta de fecha 23 de agosto de 2024 en virtud de la cual el demandado debió haber entregado el local al 15 de julio del mismo año.

Que, evidentemente ello es constitutivo de un incumplimiento grave y de entidad suficiente para demandar la terminación del contrato de arrendamiento.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, entonces, habiéndose fijado el incumplimiento de la obligación de pagar las rentas, siendo grave por su monto y reiteración, no habiendo probanzas en contrario que enerven la acción, se hará lugar a la terminación del contrato de autos declarándose terminado con esta fecha.

DÉCIMO OCTAVO: Que, conforme de lo señalado y habiéndose declarado la terminación del contrato, de todas maneras se constata el incumplimiento por la parte demandada de su obligación de pagar las rentas, por lo que atendido dicho incumplimiento, corresponde acceder al pago de las rentas devengadas y adeudadas que corresponden desde el mes de octubre de 2023 hasta mayo de 2024, las que ascienden a la suma de $4.475.986.- más todas aquellas que se vayan devengando hasta la restitución de la propiedad sub-lite, a razón de 20 Unidades de Fomento sin reajustes por encontrarse fijada la renta de arrendamiento en una unidad reajustable.

DÉCIMO NOVENO: Que en relación a la cláusula por ocupación, solicitada y que conforme al libelo señala que por dicho concepto el demandado debe a la actora la suma de $9.355.580.-, según reza la cláusula vigésimo segundo del contrato de arrendamiento, siendo esta redactada en el ejercicio de la autonomía de la voluntad y contratada en virtud del principio de buena fe contractual se accederá a ello también, principalmente porque era de carga de la demandada acreditar el pago de las rentas respectivas por este concepto, sobre todo considerando que el local debió haber sido entregado al día 15 de julio de 2024, lo que no ocurrió y

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

Código: XSVBBBGXWXX

además tampoco justificó si tuvo algún impedimento para su entrega, limitándose en su defensa únicamente a negar la existencia de la deuda y señalar que es desproporcionada.

VIGÉSIMO: Que en relación a los perjuicios que se hayan provocado en el inmueble como consecuencia de los deterioros, destrozos, variaciones y no devolución y/o destrucción, los que no avalúa, pero se reserva dicha circunstancia para la etapa de cumplimiento del fallo. Si bien la actora no logró acreditar su existencia, por ende no es posible conceder lo solicitado en este rubro en la demanda, la demandada deberá estarse a lo dispuesto en el artículo 1947 del Código Civil es decir, deberá hacerse entrega del inmueble arrendado en el estado que le fue entregado habida consideración del desgaste producido por su legítimo uso y goce.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que en relación a la argumentación del demandado en orden a que el contrato de arriendo objeto de este litigio pueda ser calificado jurídicamente como contrato de arrendamiento de predio urbano haciéndole aplicable las normas contenidas en la ley 18.101, se deberán tener presente las argumentaciones expuestas en el motivo noveno de este fallo.

VIGÉSIMO SEGUNDO: En relación al interés solicitado en atención a lo dispuesto en la cláusula segunda del contrato que señala "el simple retardo en el pago constituirá en mora a la arrendataria la que deberá pagar el interés correspondiente al máximo que la ley permita estipular para operaciones reajustables"

Habiéndose acordado ese interés en el contrato y siendo la presente desde la perspectiva económica una operación financiera, se accederá a que las sumas que se ordene pagar a la demandada, lo sean con el interés máximo convencional.

VIGÉSIMO TERCERO: Que la demás prueba rendida en el proceso, en nada altera lo que ya se ha venido razonando.

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

Código: XSVBBBGXWXX

VIGÉSIMO CUARTO: Que no se condenará en costas a la demandada por estimar que ha tenido motivo plausible para litigar, por lo que cada parte pagará sus costas.

Por estas consideraciones y visto además lo dispuesto en los artículos 144, 160, 170, 346 N°3 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; 1437, 1489, 1545, 1551, 1552, 1698, 1700 y siguientes, 1915 y siguientes, 1977 del Código Civil, y demás normas pertinentes; se resuelve:

EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES OPUESTAS:

I.- Que se rechazan las excepciones contempladas en el artículo 303 N°1, 2, 4 y 6 del Código de Procedimiento Civil, trabadas por la demandada en lo principal de su presentación de folio 20 por los motivos sexto a noveno de este fallo, sin costas.

EN CUANTO AL FONDO:

II.- Que se acoge la demanda, declarándose terminado el contrato de arrendamiento CO-346-2014-I, fecha 13 de agosto de 2014 y sus modificaciones, celebrado entre EMPRESA DE TRASNPORTES DE PASAJEROS METRO S.A. en calidad de arrendadora y la sociedad DELICIAS SANTA LUCÍA SpA representada por Marcelo Colima Gálvez, en calidad de arrendataria, por la causal de no pago de rentas.

III.- Que, se condena a la sociedad DELICIAS SANTA LUCÍA SpA representada por Marcelo Colima Gálvez a pagar a la actora las rentas impagas y devengadas correspondientes a los meses de octubre de 2023 a mayo de 2024 que asciende a la suma de $4.475.986.- más todas aquellas que se vayan devengando hasta la entrega de la propiedad arrendada a razón de 20 unidades de fomento, sin reajuste según lo razonado en el motivo décimo octavo.

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

Código: XSVBBBGXWXX

IV.- Que, se condena a la sociedad DELICIAS SANTA LUCÍA SpA representada por Marcelo Colima Gálvez a pagar a la actora la deuda generada por la cláusula de ocupación, que asciende a la suma de $9.355.580.-, según lo razonado en el motivo décimo noveno.

V.- Que se ordena a la sociedad DELICIAS SANTA LUCÍA SpA representada por Marcelo Colima Gálvez a restituir a la actora la propiedad objeto del litigio, dentro de tercero día desde que la sentencia cause ejecutoria, libre de todo ocupante y con auxilio de fuerza pública en caso de oposición, en el estado que le fue entregada habida consideración de su desgaste por su legítimo uso y goce, conforme lo razonado en el motivo vigésimo de esta sentencia.

VI.- Que se rechaza la demanda en orden a condenar a la demandada a pagar a la actora los perjuicios que se hayan provocado en el inmueble, como consecuencia de los deterioros, destrozos, variaciones y no devolución y/o destrucción, por las razones consignadas en el motivo vigésimo de este fallo.

VII.- Que las sumas ordenadas pagar con excepción de las fijadas en unidad de fomento deberán reajustarse conforme lo dispone el artículo 21 de la ley 18.101.-

VIII.-Que en relación a los intereses, se accederá a lo solicitado en los términos expuestos en el motivo vigésimo segundo.

IX.- Que cada parte pagará sus costas.

REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE EN SU OPORTUNIDAD.

ROL C-3035-2025

PRONUNCIADA POR DOÑA ALEJANDRA CAROLINA PIZARRO RIQUELME, JUEZA SUBROGANTE.

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

Código: XSVBBBGXWXX

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

Alejandra Carolina Pizarro Riquelme
Juez
PJUD
Veintisiete de agosto de dos mil veinticinco
21:51 UTC-4

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

Código: XSVBBBGXWXX