FOJA: 64 .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-9033-2025
CARATULADO : INMOBILIARIA Y RENTAS LUIS ZEGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA/TELEFONICA MÓVILES CHILE S.A. MOVISTAR

Santiago, cuatro de diciembre de dos mil veinticinco

VISTO:

A folio 1, comparecen **HERNÁN ALONSO BAEZA RIVERA**, abogado, corredor de propiedades, cédula de identidad N°4.106.850-7, y **LEONEL HUMBERTO POLGATTI GOYCOLEA**, empresario, cédula de identidad N°7.005.835-9, ambos en representación de la sociedad **INMOBILIARIA Y RENTAS LUIS ZEGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, RUT N°78.675.290-5, todos con domicilio en calle Camino El Alba N°8760, oficina 602, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, deduciendo demanda de cobro de rentas de arrendamiento y gastos comunes en contra de **TELEFONÍA MÓVILES CHILE S.A.**, sociedad del giro de las telecomunicaciones, RUT N°76.124.890-1, representada legalmente por MARIA OLGA CONTRERAS CIFRAS, ingeniera comercial, cédula de identidad N°10.583.977-4, ambas domiciliadas en Avenida Providencia N°111, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Expone que, con fecha 10 de julio de 2000, ante la Trigésima Tercera Notaría de Santiago de Iván Torrealba Acevedo, por medio de escritura pública, se suscribió contrato de arrendamiento entre INMOBILIARIA Y RENTAS LUIS ZEGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA y la que, otrora, fuera BELLSOUTH COMUNICACIONES S.A., hoy TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A., y que dicho contrato se suscribió respecto de la azotea del décimo piso del edificio ubicado en calle Luis Zegers N°91, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, por un plazo fijo de 18 años.

Que, en dicho contrato, el arrendador dio en arrendamiento los estacionamientos 5 y 6 y las bodegas 6 y 7 del segundo subterráneo del edificio de propiedad de la sociedad INMOBILIARIA Y RENTAS LUIS ZEGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA. Dicho contrato tendría una duración de 18 años contados a partir de la fecha de celebración y suscripción.

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

Código: EPTJBLXLMGV

Asimismo, señala que en dicho contrato se comprendió el arrendamiento de determinados bienes comunes del edificio sobre los cuales se constituyó un derecho de uso y goce perpetuo en favor de la Inmobiliaria y Rentas Luis Zegers y Compañía limitada, respecto de i) Un sector de la terraza del décimo piso; ii) La azotea de la caja de ascensores, y iii) De los shaft de los ascensores, constituidos por la comunidad de copropietarios del edificio según el Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha 28 de abril del año 2000 reducido a escritura pública con fecha 10 de mayo del año 2000 en Notaria de Santiago de Eduardo Avello, lo que fue realizado para efectos de la instalación de un grupo de antenas de celular y se estableció en la cláusula SEGUNDA del contrato que el arrendatario podría utilizar los espacios arrendados para el desarrollo de cualquiera actividad directa o indirectamente relacionadas con su giro. En la cláusula CUARTA, se fijó una renta equivalente a 30 Unidades de Fomento por mes y dicho pago se haría por períodos de 12 meses, pagándose la misma en el mes de mayo de cada año con un pago anual de 360 UF.

Que, posteriormente, con fecha 22 de agosto del año 2019 (un año después del vencimiento del plazo original) por escritura pública ante notario se suscribió una renovación y modificación del contrato de arrendamiento ya indicado, en que las partes, de común acuerdo, consintieron en renovar el contrato de arrendamiento y dejar sin efecto la terminación por la causal de expiración del tiempo estipulado; y en su cláusula TERCERA, modificaron el contrato en cláusulas y partes pertinentes:

Primero, respecto de la comparecencia de las partes, se procedió a modificar razón social de la arrendataria, sociedad BELLSOUTH por el de TELEFÓNICA MÓVILES CHILE S.A.

Segundo, las partes prorrogaron el plazo de vigencia del contrato por un período de cinco años a contar del día 10 de julio de 2018.

Tercero, referente a la renta de arrendamiento, la cual queda establecida en la suma de 30 Unidades de Fomento, esto es, 360 Unidades de Fomento anuales pagaderas anticipadamente, dentro del mes de julio de cada año, en pesos chilenos al valor que tenga dicha unidad en la fecha del pago efectivo.

Continúa señalando que la demandada, inexplicablemente, suscribió un nuevo contrato de arrendamiento por los mismos espacios con el comité de administración de la copropiedad del inmueble y que el nuevo contrato no cumple con los requisitos de la ley general de antenas 18.168, ni con la ley 20.599; y agrega que, contar del mes de julio del año 2022 y hasta la fecha de interposición

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

Código: EPTJBLXLMGV

de la presente demanda, la demandada, dejó de pagar las rentas de arrendamiento pactadas, adeudando a la fecha un monto total de 1.080 Unidades de Fomento vencidas y las cifras que se devenguen con la anualidad de julio de cada año.

Indica, asimismo, que los contratos referidos mantuvieron la obligación de contribuir con los gastos comunes los cuales debían ser depositados en la cuenta de Administración del Edificio, lo que no ha ocurrido.

Por último, previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de cobro de rentas de arrendamiento adeudadas por la suma de 1.080 Unidades de Fomento, los intereses moratorios que correspondan, todos aquellos montos que se devenguen en el curso del presente procedimiento y, además, los gastos comunes debidos.

A folio 9, consta notificación de la demanda a la parte demandada de conformidad con lo establecido en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil con fecha 11 de agosto de 2025, oportunidad en que se le practicó la primera reconvención de pago, que no se produjo.

A folio 15, se celebró el comparendo de estilo con la asistencia de los abogados y apoderados de ambas partes.

La parte demandante ratifica demanda, con costas.

Se tiene presente ratificación y se efectúa segunda reconvención de pago, que tampoco se produce.

La parte demandada contestó solicitando que sea rechazada con costas exponiendo que, suscribió un nuevo contrato de arrendamiento con quien tiene el uso y goce de la cosa objeto del arriendo, lo que obedeció a la extinción del derecho del demandante para el uso y goce de las áreas principales entregadas en arrendamiento, y se suscribe el nuevo contrato de forma de asegurar, por esa vía, la continuidad del servicio público del que es concesionaria. Dicho contrato no era desconocido para el actor, ya que el mismo interpuso una demanda de declaración de nulidad en contra de la Comunidad de Copropietarios del edificio ubicado en Luis Zegers 91, por haber revocado, el derecho de uso y goce (supuestamente perpetuo) que le permitió suscribir, al demandante, el contrato de autos (causa Rol N°39617-1-2022 seguida ante el Tercer Juzgado de Policía Local de Las Condes).

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

Código: EPTJBLXLMGV

Prosigue señalando que, un sitio celular (“Sitio Celular”), se compone de cuestiones principales (antenas y demás elementos radiantes tal como las define el art. 19 Bis de la Ley N°18.168, General de Telecomunicaciones), y elementos accesorios (como equipos y cables que se requieren para el funcionamiento de las antenas y elementos radiantes) y que el contrato, objeto de este juicio, es el contrato de arrendamiento suscrito entre Inmobiliaria y Rentas Luis Zegers y Compañía Limitada y la sociedad Bellsouth Comunicaciones S.A., que consta en escritura pública de fecha 10 de julio de 2000, otorgada en la Notaría de Santiago y, asimismo, mediante escritura pública de fecha 22 de agosto de 2019, otorgada en la Notaría de Santiago se modificaron algunos de los términos y condiciones del Contrato, y que en la cláusula primera del Contrato queda claro que éste versó sobre parte del edificio ubicado en Luis Zegers número 91 e, igualmente, indica que no hay controversia con el demandante, ya que el Edificio se encontraba al momento del Contrato y hasta el día de hoy, sujeto a un régimen especial de copropiedad, a saber, el de copropiedad inmobiliaria, regido en el tiempo del Contrato por la Ley 19.537 y hoy por la Ley 21.442 y sus modificaciones.

Sigue exponiendo que, el Contrato terminó por la extinción del derecho del arrendador (artículo 1950 N°3 del Código Civil, en relación con lo prescrito en los artículos 1958, 1959 y 1961 de dicho cuerpo legal), por ende, nada debe Telefónica al demandante, sino hasta la extinción del Contrato; siendo cierto lo anterior, la pretensión del demandante adolece de un injusto imposible de acoger, cual es el *“enriquecimiento sin causa”*. Dicho, en otros términos, carece el demandante, desde el fin del Contrato, de título para fundar la pretensión de su demanda, en los términos señalados en ella.

Indica que, los copropietarios del Condominio acordaron, mediante la Asamblea Extraordinaria de fecha 19 de mayo de 2022, revocar el uso y goce de los bienes comunes otorgados previamente a la demandante y concordante con dicha decisión, el Condominio ofreció a Telefónica continuar en el uso y goce de los Bienes Comunes, mediante la celebración de un contrato de arrendamiento con el Condominio, cesando en ese momento en el uso y goce las Bodegas y los Estacionamientos; y tal como consta de la cláusulas cuarta y quinta de las escrituras públicas suscritas con el Condominio y su representada, para el funcionamiento del Sitio Celular, el Condominio entregó a Telefónica los Bienes Comunes a título de mera tenencia, surgiendo la obligación de pago en favor del Condominio y no del demandante. En virtud de ello su representada se vio obligada a trasladar todos sus equipamientos a la azotea y hacia otros bienes comunes para que el Sitio Celular pudiera continuar en funcionamiento.

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

Código: EPTJBLXLMGV

En cuanto a la naturaleza de la obligación del contrato indica que, en el caso del contrato de arrendamiento que en su oportunidad suscribió con el actor es una obligación acumulativa, lo que significa que el arrendador (demandante) debe poner a disposición del arrendatario todas las especies arrendadas para dar cumplimiento a su obligación, por lo que, si cesa o se extingue el derecho del arrendador respecto de algunas de ellas (v.gr., los Bienes Comunes), se termina el contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador.

Añade que, no pareciera existir duda alguna de que se deben varias cosas, y esas cosas no se deben alterativa ni facultativamente, sino que el arrendador cumple entregándolas todas y no solo alguna o algunas de ellas; y al respecto las partes dispusieron que el objeto del Contrato era un Sitio Celular, es decir, una unidad; podrán decirse muchas cosas de los sitios celulares, pero una es obvia, las antenas son su elemento central, es más, la regulación normativa recae solo sobre ellas y, el resto, son accesorios.

Acto seguido, en el primer otrosí**, deduce demanda reconvencional** exponiendo que la causal de término del Contrato no es otra que la extinción del derecho del arrendador, no siendo que el demandado reconvencional pudiera efectuar solo un “pago” parcial de su obligación (entregar solo en arrendamiento las Bodegas y los Estacionamientos y no los Espacios Comunes), incumpliendo con ello 1568 y 1569 del Código Civil. Esto es, el demandado reconvencional (arrendador) nada pudo “pagar” porque extinto su derecho sobre los Bienes Comunes objeto del Contrato le era imposible cumplir con el Contrato en su integridad, razón por la cual no queda más que concluir que incumplió la obligación esencial que pesa sobre todo arrendador en los términos 1924 N°1 del Código Civil, a saber, entregar la cosa, resultando en consecuencia responsable de los perjuicios que ello le ocasionó y con ello queda solo, conforme lo dispuesto en el artículo 1547 del Código Civil, determinar los daños sufridos resultantes de la extinción anormal y anticipada del Contrato, de modo que el arrendador (demandado reconvencional) los indemnice, salvo que el arrendador pruebe caso fortuito.

Añade que, a consecuencia de lo dicho, el demandante le debe el monto correspondiente al costo en que incurrió para efectos de modificar el Sitio Celular, ya que todos los equipamientos que lo componen se emplazan del modo en que hoy se encuentran instalados, a saber, sólo ocupando espacios comunes, más los intereses que dicha cantidad devengue desde la fecha en que fuera pagada y el pago efectivo que de ella haga el demandado reconvencional, o los intereses que se dispongan, conforme a derecho, todo ello con expresa condena en costas.

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

Código: EPTJBLXLMGV

Finalmente solicita: **a)** Declarar terminado el Contrato por la extinción del derecho del arrendador, terminación que se produjo con fecha 19 de mayo de 2022; **b)** Que la extinción del derecho del arrendador se produjo por un hecho imputable a responsabilidad del arrendador; **c)** Que la terminación anticipada de la vigencia del Contrato y Modificación provocó perjuicios a mi representada, cuya naturaleza, especie y monto serán determinados en la fase de cumplimiento del fallo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 173 del Código de Procedimiento Civil; **d)** Que, todas las sumas sean pagadas con más los reajustes e intereses que en derecho correspondan; y **e)** Que, se condene en costas a la demandada reconvencional.

Acto seguido **la parte demandada reconvencional contesta demanda reconvencional mediante escrito ingresado a folio 31** solicitando que dicha demanda reconvencional sea rechazada, con costas, fundado en que existe un contrato de arrendamiento suscrito y celebrado entre su representado y la entonces empresa Bellsouth -hoy Telefónica Móviles Chile S.A.- con fecha 10 de julio del año 2000 y que, con fecha 22 de agosto del año 2019, dicho contrato fue renovado y modificado por escritura pública, acordándose un nuevo plazo de 5 años contados desde el 10 de julio del año 2019, y estableciéndose una renta de 30 UF mensuales, por concepto de renta; y que hasta la fecha de la presente contestación reconvencional, los espacios de la azotea, las bodegas, estacionamientos, ductos y shafts objeto del contrato, siguen estando materialmente ocupados por la demandante reconvencional sin que esta pague las rentas de arrendamiento.

Añade que, con fecha 22 de junio de 2022, se redujo a escritura pública un acuerdo de la Comunidad del Edificio Luis Zegers número 91 en virtud de la cual se pretende revocar el uso y goce, previamente, otorgado a la demandada reconvencional respecto de bienes comunes vinculados a los inmuebles objeto del señalado contrato y que dicho derecho de uso y goce le fue concedido a perpetuidad y que, por ello demandó la nulidad de dicha asamblea de copropietarios, cuyos autos hoy se encuentran en la Ilustre Corte de Apelaciones de Santiago, esperando a la vista de la causa. Insiste en que, la causal invocada por la demandada principal y demandante reconvencional es del todo improcedente puesto que no concurre la supuesta "*extinción del derecho del arrendador*" en los términos de los artículos 1958, 1959 y 1961 de nuestro Código Civil. Asimismo, reitera que, el supuesto hecho extintivo proviene de un tercero ajeno al contrato cual es, la comunidad.

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

Código: EPTJBLXLMGV

Continúa señalando que, el uso de ciertos bienes comunes, en ningún caso importa una pérdida del dominio ni de la titularidad de las unidades exclusivas arrendadas, esto es, bodega y estacionamientos, y no transforma automáticamente la relación en un contrato imposible de ejecutar en su conjunto.

Prosigue indicando que, la demandante reconvencional Telefónica Chile S.A., ratificó la vigencia y validez del negocio jurídico celebrado en el año 2019 pactando una nueva vigencia del contrato por 5 años más y actualizando, asimismo, la renta del respectivo contrato de arrendamiento, lo que le impide que hoy pretenda desconocer la legitimación de su representada como arrendadora por un evento posterior proveniente de un tercero como lo es la comunidad; y añade que, aun después del acto ejecutado por la comunidad el año 2022, la demandada principal y demandante reconvencional siguió explotando las instalaciones y luego, dos años más tarde celebró nuevos contratos con la comunidad respectiva para su operación sin terminar, como en derecho corresponde, los contratos que los vinculan con su representado y no puede ahora, por un evidente interés oportunista y frente a un acto sobreviniente ejecutado por un tercero como es la comunidad, desconocer su reconocimiento pretendiendo extinguir retroactivamente un contrato.

Continúa exponiendo que, la mala fe de la demandante reconvencional es evidente, cuando llega incluso a invocar un supuesto “enriquecimiento sin causa” por parte de mi representado cuando han sido ellos, quienes, a sabiendas, han defraudado la buena fe de su representado, suscribiendo contratos con terceros para generar un daño patrimonial en la demandada reconvencional.

Finalmente, señala que nuestro ordenamiento jurídico (Código Civil) no contiene ni establece una regla general de caducidad automática del contrato ante cualquier acto de un tercero -la comunidad- como pretende hacer creer la demandante reconvencional siendo evidente que lo sobrevenido es un acuerdo de la asamblea de copropietarios reducido a escritura pública con fecha 22 de junio de 2022 respecto de bienes comunes, más no respecto del dominio ni la existencia de las unidades exclusivas también arrendadas como la bodega y los estacionamientos respectivos.

Luego se tuvo por contestada demanda reconvencional y se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

A continuación, se recibió la casa a prueba, rindiendo las partes aquella que consta en autos.

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

Código: EPTJBLXLMGV

A folio 21, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la demandante, deduce demanda de cobro de rentas de arrendamiento y gastos comunes en contra de la demandada, formulando las peticiones y fundamentos descritos en la expositiva, que se dan por reproducidos.

SEGUNDO: Que, la audiencia de contestación, conciliación y prueba se celebró con la comparecencia de ambas partes en la cual la demandada contesta y deduce demanda reconvencional y que la demandante y demandada reconvencional contesta y cuyos contenidos ya has sido referido en lo expositivo y que para evitar reiteraciones y por economía procesal, también, se dan por reproducidos.

TERCERO: Que, para acreditar los fundamentos de su pretensión, la demandante y demandado reconvencional se valió de la siguiente prueba documental:

1.- Contrato de arrendamiento de fecha 10 de julio del año 2000 suscrito ante la Trigésima Tercera Notaría de Santiago de Iván Torrealba Acevedo, repertorio N°6680.

2.- Renovación de contrato de arrendamiento de fecha 22 de agostos del año 219 otorgado ante la 22ª Notaría de Santiago de Luis Enrique Tavolari Oliveros, repertorio N°6798-2019.

3.- Antecedentes del fallo que anuló la demolición de las antenas ordenado por la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la Municipalidad de Las Condes.

4.- Cadena de Correos Electrónicos entre ERNESTO JULIO AGUILAR ORTIZ casilla de correo ernesto@grupowolf.cl y don JEAN PAUL PONCE DE LEÓN OYANEDER casilla de correo jponcedeleon@lot.cl con copia a Luis Andrés Reyes Ogaz, casilla de correo andres.reyeso@telefonica.com , Verónica Arismendi, casilla de correo varismendi@icetel.cl y Víctor Ramírez, casilla de correo victor@grupowolf.cl bajo el asunto “URGENTE: SC DEL INCA BS//” de fecha 22 de enero de 2025 (página 1), viernes 8 de marzo de 2024 (página 2), lunes 11 de diciembre de 2023 (página 2 y 3), miércoles 6 de diciembre de 2023 (página 3), martes 5 de septiembre de 2023 (página 4), jueves 31 de agosto de 2023 (página 4), martes 1 de agosto de 2023 (página 5).

5.- Cadena de Correos Electrónicos entre ERNESTO JULIO AGUILAR ORTIZ casilla de correo ernesto@grupowolf.cl y JEAN PAUL PONCE DE LEÓN

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

Código: EPTJBLXLMGV

OYANEDER casilla de correo jponcedeleon@lot.cl con copia a Luis Andrés Reyes Ogaz, casilla de correo andres.reyeso@telefonica.com , Alonso Baeza, casilla de correo abaeza@procasa.cl y Víctor Ramírez, casilla de correo victor@grupowolf.cl bajo el asunto “URGENTE: SC DEL INCA BS//” de fecha 02 de abril de 2025; 03 de abril de 2025; 04 de abril de 2025; 07 de abril de 2025.

6.- Cadena de correos electrónicos entre VERÓNICA ARISMENDI casilla de correo varismendi@icetel.cl dirigida a ERNESTO AGUILAR ORTIZ casilla de correo ernesto@grupowolf.cl, con copia a JEAN PAUL PONCE DE LEÓN OYANEDER casilla de correo jponcedeleon@lot.cl y a Luis Andrés Reyes Ogaz, casilla de correo andres.reyeso@telefonica.com bajo el asunto “URGENTE: SC DEL INCA BS//” de fecha 01 de agosto de 2023 y 08 de marzo de 2024.

7.- Cadena de Correos electrónicos enviados por ALONSO BAEZA casilla de correo abaeza@procasa.cl, a Patricia Campos patricia.campos@telefonica.com, Moisés Centeno moises.centeno@inelcom.cl, Ernesto Aguilar Ortiz ernesto@grupowolf.cl, Leonel Polgatti Goycolea lpolgatti@vtr.net, ahasbunhym@delamazaycia.cl y omusalemhym@delamazaycia.cl, de fecha 01 de abril de 2025**,** bajo el asunto: MATERIA: LUIS ZEGERS#91, ESTACIONAMIENTO 5 Y 6 BODEGAS 6 Y 7, SEGUNDO SUBTERRÁNEO LAS CONDES”.

8.- Certificado de LIQUIDACIÓN DE GASTOS COMUNES emitido por la Comunidad de Edificio Luis Zegers 91 Block B, con fecha 08 de febrero de 2024, Folio N°894, Código B – PEN-VQW, respecto de la unidad MOVISTAR, BD 6, BX 6, BX 5, BD7, Mes de cobro enero de 2024 con vencimiento febrero de 2024, por un monto total de $526.492.- (quinientos veintiséis mil cuatrocientos noventa y dos pesos).

9.- Acta Notarial de fecha 03 de septiembre de 2025, certificada por la Notario Público de la 48°Notaría de Santiago de PATRICIA VALENTINA MANRÍQUEZ HUERTA, en la cual se verifica y certifica mediante 4 fotografías, el estado de la bodega ubicada en el Edificio Luis Zegers 91, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

10.- Conversación vía WhatsApp entre ALONSO BAEZA RIVERA y VERÓNICA ARISMENDI.

11.- Conversación vía WhatsApp entre ALONSO BAEZA RIVERA y JUAN PABLO BARETO.

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

Código: EPTJBLXLMGV

12.- Conversación vía WhatsApp entre ALONSO BAEZA RIVERA y MAX VERGARA BRUNET de Telefónica.

CUARTO: Que, la parte demandada, para acreditar sus alegaciones rindió la siguiente prueba documental:

1.**-** Copia de escritura pública de fecha 10 de mayo del año 2000, otorgada en la notaría de Santiago de Eduardo Avello Concha.

2.- Escritura pública de fecha 22 de junio de 2022 otorgada en la notaría de Santiago de María Soledad Lascar Merino.

3.- Copia de Sentencia en causa rol 39.617-1-2023, del Tercer Juzgado de Policía Local de Las Condes.

4.- Copia de escritura pública de fecha 22 de agosto de 2024 otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Felipe Rieutord Alvarado repertorio 10.564-2024.

5.- Copia de escritura pública de fecha 22 de agosto de 2024 otorgada en la notaría de Santiago de Andrés Felipe Rieutord Alvarado repertorio 10.565-2024.

6.- Set de fotografías que dan cuenta de los espacios arrendados y la cadena y el candado que puso la demandante.

7.- Certificado emitido por Cecilia Campillay, administradora de la Comunidad Edificio Luis Zegers N°91.

8.- Escritura pública de fecha 29 de enero de 2025, extendida en la notaría pública de Santiago de Andrés Rieutord Alvarado, donde consta personería para representar a Telefónica Móviles Chile S.A.

9.- Copia autorizada de escritura pública de fecha 10 de julio del año 2000 otorgada en la notaría de Santiago de don Iván Torrealba Acevedo.

10.- Copia autorizada de plano protocolizado al final del registro de instrumentos públicos del mes de julio del año 2000 a cargo del Notario de Santiago don Iván Torrealba Acevedo bajo el número de repertorio 135.

QUINTO: Que, el artículo 1545 del Código Civil, dispone que todo contrato legalmente celebrado, es una ley para los contratantes.

Que, el artículo 1915 del Código Civil define el contrato de arrendamiento, como un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado y siendo más específico, tratándose del arrendamiento de un bien raíz urbano, se le ha

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

Código: EPTJBLXLMGV

definido como “una relación obligatoria típica que reconoce como fuente de su nacimiento la celebración de un negocio jurídico que tiene por finalidad la cesión del uso y goce de una cosa determinada por un tiempo limitado, el cual se encuentra regulado especialmente por las disposiciones especiales contenidas en la Ley N°18.101 (…)” (Pablo Andrés Cornejo Aguilera, Contrato de Arrendamiento, Bienes Raíces Urbanos, pp.33-34)

SEXTO: Que, del concepto de arrendamiento de bien raíz urbano podemos establecer que estamos ante un contrato bilateral (las partes se obligan recíprocamente, arrendador cede el goce temporal del bien y el arrendatario a pagar por ese goce una renta o precio), oneroso (ambas partes obtienen utilidades o beneficios, gravándose cada una en beneficio de la otra), conmutativo (las partes miran como equivalentes las utilidades que les reportan las prestaciones con que se vinculan recíprocamente), principal (subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención), consensual (que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes respecto de la cosa que será arrendada y el precio que deberá pagarse), nominado o típico (su existencia y efectos que produce su celebración se encuentran regulados en la ley) y de tracto sucesivo o ejecución sucesiva (los cumplimientos se van escalonando en el tiempo durante un lapso prolongado, permaneciendo la relación contractual).

Y que, por su parte, el artículo 1921 del Código Civil (C.C) dispone: *“Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada. (…)”*

De la disposición citada es posible admitir ciertas solemnidades convencionales en el contrato, sin obviar que el contrato de arrendamiento tiene una naturaleza consensual, vale decir, se perfecciona por el sólo consentimiento, como indica el artículo 1.443 del mismo código en la medida que exista acuerdo respecto a la cosa a arrendarse y el precio que deberá pagarse.

SEPTIMO: Que, la ley 18.168 en su inciso final del artículo 18 establece que “Las servidumbres que recaigan en propiedades privadas deberán ser convenidas por las partes y se regirán por las normas generales del derecho común.”

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8°, numeral 7°, de la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica.

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

Código: EPTJBLXLMGV

Al respecto, se ha dicho que la sana crítica consiste en aquellas reglas que no contradicen los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

De lo anterior, en síntesis, fluye que el Juez debe efectuar una valoración libre de la prueba sin el sometimiento a reglas sobre valor probatorio, teniendo como limitante esencial y gravitante las reglas antedichas, no pudiendo, en ningún caso, decidir en base de los dictámenes de su fuero interno.

OCTAVO: Que, del mérito de las pruebas acompañada y rendidas por las partes, es posible establecer:

1.- Que, con fecha 10 de mayo de 2000, se redujo a escritura pública la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Luis Zegers N°91 de Las Condes, en la que se asignó a la demandante de autos el uso y goce perpetuo de la azotea y caja de ascensores del edificio, junto con el cambio de destino de los estacionamientos 5 y 6 y bodegas 6 y 7 del segundo subterráneo.

2.- Que, con fecha 10 de julio de 2000, se suscribió contrato de arrendamiento entre Inmobiliaria y Rentas Luis Zegers y Compañía Limitada, como arrendadora, y Bellsouth Comunicaciones S.A., como arrendataria, sobre los estacionamientos 5 y 6, las bodegas 6 y 7, y los bienes comunes del edificio ubicado en calle Luis Zegers N°91, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, denominados como: a) un sector de la terraza del décimo piso; b) la azotea de la caja de ascensores y c) los shafts de los ascensores, para el desarrollo de toda actividad relacionada con su giro, en especial para la instalación de antenas y equipos de telecomunicaciones destinados a la telefonía móvil que se muestran en el plano respectivo, todo ello con una vigencia de 18 años y una renta mensual de 30 UF mensuales por mes, pagaderos por periodos de 12 meses.

3.- Que, con fecha 22 de agosto de 2019, se suscribió una renovación y modificación del contrato de arrendamiento antedicho entre Inmobiliaria y Rentas Luis Zegers y Compañía Limitada y Telefónica Móviles Chile S.A., como continuadora legal de la anterior arrendataria. En dicho instrumento, las partes modificaron la comparecencia de las partes, ajustaron su vigencia a 5 años, a contar del 10 de julio de 2018, así como también la renta, de 30 UF pagaderos de la manera que se indica en dicho instrumento.

4.- Que, con fecha 22 de junio de 2022, se redujo a escritura pública la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Luis Zegers N°91 de Las Condes, llevada a cabo el 19 de mayo de 2022, en la cual se dejó sin efecto la

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

Código: EPTJBLXLMGV

Asamblea Extraordinaria por la que se determinó el uso y goce exclusivo de la techumbre / terraza del edificio por parte de la sociedad demandante en autos, de la manera que se señala en dicho instrumento.

5.- Que, con fecha 22 de agosto de 2024, se suscribió un contrato de arrendamiento entre la Comunidad Edificio Luis Zegers 91, como arrendadora, y Telefónica Móviles Chile S.A., como arrendataria, sobre los siguientes espacios: superficie de espacio común necesaria, donde se instalarían soportes con sus respectivas antenas de telecomunicaciones y los equipos necesarios para el funcionamiento de ella; espacios ubicados en la azotea y en los pisos menos 1 y menos 2, con el objeto de ubicar allí los equipos necesarios para el funcionamiento e instalación de la antena y los espacios comunes necesarios para llevar a efectos las instalaciones de la arrendataria. Todos los señalados espacios, se grafican en plano protocolizado al final del registro notarial correspondiente. En el antedicho instrumento, se estableció un plazo de 10 años a contar del 1 de julio de 2022 y una renta anual de 180 UF.

6.- Que, en la misma fecha indicada en el numeral que antecede, las partes suscribieron una escritura pública de permiso, referida, en lo sustancial, a las mismas materias del contrato de arrendamiento.

7.- Que, de la lectura de los correos electrónicos acompañados por la demandante, especialmente aquellos correspondientes a conversaciones vía WhatsApp acompañada a Folio 17 de autos, con los nombres de archivo “ii Whatsapp JUAN PABLO BARETO” y “iii. Whatsapp max”, se desprende que la demandada cesó en el pago de las rentas de arrendamiento a la demandante, al momento de conocer la existencia del acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, esto es, al menos con fecha 22 de junio de 2022, hecho que motivó la posterior suscripción del contrato de arrendamiento entre la Comunidad de copropietarios del Edificio Luis Zegers N°91 de Las Condes y la demandada.

8.- Que, con posterioridad a estos hechos, se verificó que, al menos, una de las bodegas arrendadas se encontraba cerrada con candado y que, en los espacios arrendados existían escombros y/o materiales en desuso de propiedad de la demandada, lo cual se desprende del Acta Notarial de fecha 03 de septiembre de 2025, certificada por la Notario Público de la 48°Notaría de Santiago de Patricia Valentina Manríquez Huerta.

9.- Que, se verifica una deuda de gastos comunes por parte de la demandada, que asciende a la suma de $526.492.

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

Código: EPTJBLXLMGV

Que, en opinión de este Tribunal, la demás prueba acompañada en autos, valorada según las reglas de la sana crítica, no incide en la materia jurídica discutida en el presente caso, no alterando, por tanto, las conclusiones a las cuales se llega en el presente fallo.

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

NOVENO: Que, de acuerdo con los hechos establecidos conforme a la valoración de los medios probatorios exhibidos por las partes, el acto de revocación del derecho de uso y goce de los bienes comunes del edificio Luis Zegers N°91 de la comuna de Las Condes, importa una causa independiente de la voluntad de la demandante, por la que se verificó la extinción del derecho del arrendador que, en consecuencia, tiene la virtud de terminar el contrato de arrendamiento. En realidad, en este caso es la ley la que pone término al contrato. Opera aquí la ley como un modo de extinguir las obligaciones del contrato, por haberse extinguido este (Juan Andrés Orrego Acuña, El Contrato de Arrendamiento, Tercera Edición Ampliada, Editorial Metropolitana, página 825).

DÉCIMO: Que, atendido lo anterior, es inconcuso que el contrato de arrendamiento se extinguió en el momento en que a la arrendadora se le revocaron los derechos que sustentaban la posición jurídica que la habilitaba para entregar el uso de los bienes comunes materia del contrato de arrendamiento, esto es, en la fecha de la asamblea extraordinaria de copropietarios que tuvo lugar el 19 de mayo de 2022. De ahí que no sea jurídicamente admisible la pretensión de la demandante en orden a adeudársele rentas de arrendamiento, fundada en un contrato que cesó de producir sus efectos una vez operada la revocación por parte de la señalada asamblea.

UNDÉCIMO: Que, se debe considerar, como corolario de la conclusión jurídica señalada, que las relaciones que hayan nacido a la vida del Derecho no pueden justificar que una parte de enriquezca injusta o ilegítimamente a costa de la otra parte. Es así como, en el caso de autos, la pérdida de la cosa arrendada por parte del arrendador, por cuya causa ha terminado el contrato de arrendamiento en conformidad con la norma del artículo 1958 del Código Civil, implica que el contrato ha perdido su objeto, lo que acarreará indefectiblemente la inexistencia de este. No estamos, en el caso de marras, en presencia de un arrendamiento de cosa ajena, toda vez que, en un principio el demandante poseía los derechos que son causa del contrato de arrendamiento para el demandado. Por lo tanto, pretender el cobro de rentas de arrendamiento respecto de un contrato que ha cesado de producir efectos con fecha 19 de mayo de 2022,

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

Código: EPTJBLXLMGV

constituiría un enriquecimiento ilícito a costa del patrimonio de la parte arrendataria que, por supuesto, perdió dicha calidad con fecha 19 de mayo de 2022.

DUODÉCIMO: Que, establecida la extinción del contrato de arrendamiento, corresponde determinar la extensión material de dicha terminación, en cuanto el contrato tenia por objeto diversos bienes, en la especie, la azotea y caja de ascensores del edificio, junto con los estacionamientos 5 y 6 y bodegas 6 y 7 del segundo subterráneo.

DÉCIMO TERCERO: Que, al pronunciarse sobre la causal de terminación del contrato de arrendamiento, conviene tener presente el aforismo del derecho romano "*accesorium sequitur principale*", lo accesorio sigue la suerte de lo principal. En el Código Civil, son varias las disposiciones que consagran este principio, tanto en materia de bienes como de contratos. Así, de acuerdo a las disposiciones de los artículos 569 y siguientes, el principio transcrito se refiere a las cosas accesorias, bajo el criterio de adherencia o destinación; en la accesión, el artículo 658 señala que, en los casos de adjunción, el dominio de lo accesorio accederá al dominio de lo principal y el artículo 659 establece que si de las dos cosas unidas, la una es de mucha más estimación que la otra, la primera se mirará como lo principal y la segunda como lo accesorio; en materia de contratos, el artículo 1442 designa a los contratos como principales o accesorios, de acuerdo a si pueden subsistir por sí mismos o si tienen por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal; en el artículo 1830, donde la venta de una finca comprende naturalmente todos los accesorios, que según los artículos 570 y siguientes se reputan inmuebles.

Asimismo, en materia comercial, no son actos de comercio la compra o permuta de objetos destinados a complementar accesoriamente las operaciones principales de una industria no comercial (artículo 3 N°1 del Código de Comercio). Por lo tanto, se puede sostener que cosa principal, es aquella que tiene una existencia propia e independiente y cosa accesoria es aquella cuya existencia y naturaleza está determinada por otra cosa de la que depende. En este orden de ideas, el contrato de arrendamiento exhibido por la demandante se refiere a lo que se denomina accesoriedad funcional, por cuanto la cosa o derecho accesorio existe para servir o permitir el ejercicio de la cosa o derecho principal, aunque no estén unidos físicamente, cual es el caso de las bodegas y estacionamientos dados en arrendamiento.

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

Código: EPTJBLXLMGV

DÉCIMO CUARTO: Que, la cláusula segunda del contrato antedicho señala que "*El arrendatario utilizará los espacios arrendados para el desarrollo de cualquier actividad directa o indirectamente relacionada con su giro, en especial para la instalación de antenas y equipos de telecomunicaciones destinados a la telefonía móvil y los subsistemas asociados, tales como aire acondicionado, grupo electrógeno y plantas de poder*"; asimismo, la cláusula quinta señala que "*el arrendatario tendrá libre acceso al edificio para los efectos de la instalación, operación y mantención de los equipos de telecomunicaciones referidos en la cláusula segunda precedente*". De los términos transcritos se desprende que el objeto principal del contrato corresponde a la instalación de antenas y equipos de telecomunicaciones de la demandada y, lo accesorio, a los subsistemas asociados, todo esto refrendado con la lectura del plano protocolizado con el Repertorio N°6680-00 del 10 de julio del año 2000, agregado bajo el N°135, acompañado por la demandante. Luego, si lo principal se corresponde con los bienes comunes dados en arrendamiento, entre ellos la azotea del edificio, lo accesorio está constituido por el resto de los bienes arrendados, los cuales corresponden a los estacionamientos y bodegas individualizados en la cláusula primera del contrato de arrendamiento, espacios donde se emplazan todos o parte de los subsistemas asociados a lo principal, y que, por lo mismo, dependen de este último. De tal manera, se concluye al extinguirse el contrato de arrendamiento sobre los bienes comunes, operará también la extinción del arrendamiento sobre los bienes de dominio exclusivo dados en arrendamiento.

DECIMO QUINTO: Que, finalmente, con relación a los gastos comunes adeudados, este Tribunal considera que no se cumplen los presupuestos legales que habilitan al demandante a exigir el cumplimiento de dicha obligación. En efecto, una vez extinto el contrato de arrendamiento, corresponde al arrendatario restituir la cosa arrendada, lo cual, de acuerdo con el artículo 1948 del Código Civil, se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves. En cuanto al estado de la cosa al momento de la restitución, esta debe restituirse en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos, regla general establecida en el artículo 1947 del Código Civil. Sin embargo, como puede imponerse del acta notarial acompañada por la demandada y referida en el N°9 del Considerando Tercero, la demandante ha impedido que la demandada desocupe completamente los espacios otrora arrendados, haciendo imposible la restitución de los bienes arrendados por un hecho imputable al arrendador. En ese sentido, el artículo 1550 del Código Civil señala que *el riesgo del cuerpo cierto cuya entrega se deba es siempre a cargo del acreedor* y el artículo 1552 establece

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

Código: EPTJBLXLMGV

que *en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos*. En consecuencia, no puede achacársele a la demandada el pago de los gastos ocasionados de manera involuntaria, obligada por la demandante en virtud de su negativa a la restitución de los bienes arrendados, quien se encuentra, por tanto, en mora de recibir.

DÉCIMO SEXTO: Por lo tanto, todos los razonamientos expuestos conducen al rechazo de la demanda propuesta, lo cual se declarará en lo resolutivo de esta sentencia.

EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, en cuanto a la demanda reconvencional deducida, hay que resolver si se puede declarar terminado el contrato que sirve de fundamento a la demanda principal y determinar si la demandada reconvencional debe indemnizar los perjuicios producidos a la demandante reconvencional.

DÉCIMO OCTAVO: Que, considerando lo pedido por la demandante reconvencional, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) Que, en cuanto la terminación del contrato de arrendamiento, ello se produjo por el solo ministerio de la ley, con fecha 19 de mayo de 2022;

b) Que, respecto a que la extinción del derecho del arrendador se produjo por un hecho imputable a responsabilidad del arrendador, no cabe sino concluir que esto no ha sido así, toda vez que es la propia ley la que ha puesto término al contrato de arrendamiento por un hecho independiente de la voluntad del arrendador, cuál ha sido la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, la cual ha revocado el derecho de uso y goce de los bienes comunes del edificio; y

c) Que, en el evento que la terminación anticipada de la vigencia del contrato haya provocado perjuicios a la demandada y demandante reconvencional, es ella quien debe cargar con dichos riesgos, atendida la aplicación del artículo 1959 del Código Civil que expresa, en su parte pertinente, que "*cuando el arrendador ha contratado en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, o la de propietario fiduciario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho*". En este sentido, se concuerda con lo que la demandante reconvencional sostiene en su contestación, al indicar que "respecto de los bienes comunes, la demandante sólo los poseía en los

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

Código: EPTJBLXLMGV

términos de los artículos 1958, 1959 y 1961 del Código Civil, sujeto a condición resolutoria, tal como aparece de los resuelto por la Asamblea de Copropietarios de fecha 19 de mayo de 2022…"

DÉCIMO NOVENO: Que, en cuanto a la indemnización de perjuicios alegada, se ha de tener presente que el artículo 1959 resuelve la materia, en los siguientes términos: *Cuando el arrendador ha contratado en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la del usufructuario o la del propietario fiduciario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho. Pero si teniendo una calidad de esa especie, hubiere arrendado como propietario absoluto, será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que este haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto*.

Del artículo indicado pueden desprenden dos situaciones diversas: i.- si el arrendador ha contratado en una calidad particular que haga incierta la duración de su derecho, y ii.- si el arrendador ha contratado teniendo una calidad de esa especie, pero hubiere arrendado como propietario absoluto. En la primera situación, no hay lugar a la indemnización de perjuicios y en la segunda situación, si habrá lugar a ella, salvo que el arrendatario haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

VIGÉSIMO: Que, dado lo anterior y considerando los hechos establecidos en la causa, en particular, aquellos que se desprenden de los contratos suscritos entre demandante y demandada, surge de manera inevitable que la primera contrató en carácter de tenedora de un derecho de uso y goce sobre los bienes comunes y en calidad de propietaria respecto de las bodegas y estacionamientos existentes en el inmueble, calidades ambas que eran conocidas de la demandada al momento de contratar. De tal manera, no se cumple con ninguna de las hipótesis del artículo 1959 del Código Civil que haría procedente la indemnización de los perjuicios sufridos por la demandante reconvencional.

VIGESIMO PRIMERO: Que, con lo que se viene encardando y estableciendo no que más que rechazar la demanda reconvencional de indemnización de perjuicios deducida por la parte demandada.

Por lo razonado, y lo dispuesto en los artículos 1437 y siguientes, 1545 y siguientes, 1698, y 1915 y siguientes del Código Civil; la Ley 18.101; y los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

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

Código: EPTJBLXLMGV

I.- Que, **se rechaza la demanda** interpuesta a folio 1, por INMOBILIARIA Y RENTAS LUIS ZEGERS Y COMPAÑÍA LIMITADA en contra de TELEFÓNICA MÓVIL CHILE S.A.

II.- Que, se acoge la demanda reconvencional deducida por la demandada en primero otrosí de su escrito de Folio 11, en el sentido que se declara terminado el contrato de arrendamiento por extinción del derecho del arrendador, con fecha 19 de mayo de 2022.

III.- Que, se rechaza, en todo lo demás la demanda reconvencional deducida por la parte demandada.

IV.- Que, cada parte pagar sus costas.

Regístrese y notifíquese.

C-9033-2025.

PRONUNCIADA POR ISABEL MARGARITA ZÚÑIGA ALVAYAY, JUEZA TITULAR DEL PRIMER 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**, **cuatro de diciembre de dos mil veinticinco**

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

Código: EPTJBLXLMGV

C-9033-2025

Isabel Margarita Zúñiga Alvayay
Juez
PJUD
Cuatro de diciembre de dos mil veinticinco
11:56 UTC-3

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

Código: EPTJBLXLMGV