

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado de Letras de Osorno
CAUSA ROL : C-2938-2019
CARATULADO : ALAFF/NUEVA MASVIDA S.A.

Osorno, veintisiete de Agosto de dos mil veinte.

VISTOS:

MAUREEN ANDREA MORES CASTRO, abogada habilitada para el ejercicio de la profesión, domiciliada para estos efectos en calle Bilbao N° 1.129, oficina N° 408, Edificio Bicentenario, de la ciudad de Osorno, en representación de **ALBERTO WADIE ALAFF DANTE**, ingeniero civil, RUN 6.256.591-8, mismo domicilio para estos efectos, dedujo demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y/o incumplimiento de la obligaciones que emanan de éste; cobro de rentas adeudadas y demás prestaciones que se indican en procedimiento sumario especial conforme a la Ley 18.101 en contra de **ISAPRE NUEVA MASVIDA S.A.**, sucesora legal de Isapre Mas Vida S. A., RUT 96.504.160-5, representada actualmente por HERNÁN PÉREZ CARVALLO, RUN 8.821.454-4 ignora profesión u oficio, ambos con domicilio en calle Miraflores N° 383, piso 15, oficina 1.502, de la comuna y ciudad de Santiago. **LOS HECHOS. I. Contrato celebrado por las partes y su complementación. Principales disposiciones. 1.** Objeto del contrato. Con fecha 1 de marzo del año 1.999, el demandante celebró un contrato de arriendo con la Isapre Mas Vida, hoy Isapre Nueva Mas Vida, respecto al inmueble de su propiedad ubicado calle O' Higgins N° 469 de la ciudad de Osorno, para ser utilizado como oficina comercial del arrendatario. **2.** Renta pactada. La renta de arrendamiento fue pactada en el equivalente en moneda nacional a 46 UF, suma pagadera por períodos mensuales anticipados, durante los primeros cinco días de cada mes calendario. Dicha renta se reajustará en términos reales, al 37° mes en un 7,5% al monto vigente a la época, siendo el primer reajuste en el mes de marzo del año 2.002 y así sucesivamente (Cláusula segunda del contrato de arrendamiento). Posteriormente, en virtud de anexo de contrato de fecha 14 de diciembre de 2.012, las partes acordaron modificar la renta de arrendamiento aumentando la misma a la suma de 82 UF, a contar del pago de la renta del mes de enero del año 2.013 (cláusula segunda anexo contrato de fecha 14 de diciembre de 2.012). Finalmente, en virtud de anexo de contrato de fecha 1 de marzo de 2.013, las partes acordaron modificar la renta de arrendamiento a la suma mensual de 70 UF. Dicha renta se reajustará en términos reales, al 37° mes en un 7,5% al monto vigente a la época, siendo el primer reajuste en el mes de marzo del año 2.014 y así sucesivamente (cláusula segunda anexo contrato de fecha 01 de marzo de 2013). En consecuencia, el primer reajuste del 7.5% mensual correspondía en marzo del año 2.014,



época en la cual la renta mensual ascendía a la suma de 75,25 UF. El segundo reajuste del 7.5% mensual se realizó en el mes de marzo del año 2.017, en cuya época la renta mensual ascendía a la suma de 80,86 UF. De esta manera, a la fecha de la presente demanda la renta pactada corresponde a 80,86 UF. **3. Plazo de vigencia.** Las partes pactaron que el contrato tendría una duración o plazo de vigencia de 3 años, y comenzaría a regir del 1 de marzo del año 1.999; al vencimiento del plazo se entendería prorrogado por períodos iguales y sucesivos en 3 años, salvo que cualquiera de las partes le ponga término, dándole aviso a la otra mediante carta certificada, remitida con una anticipación de 90 días, al menos, del vencimiento del contrato o de sus prórrogas. Con fecha 14 de diciembre de 2.012, en virtud de anexo de contrato las partes acordaron modificar la vigencia del contrato de arrendamiento, estipulando que el contrato de arrendamiento tendrá una duración indefinida a contar de la fecha de suscripción de ese instrumento. No obstante, cualquiera de las partes del contrato podría poner término al mismo sin expresión de causa, debiendo avisar con a lo menos tres meses de anticipación a la fecha en que haya decidido ponerle término, mediante carta despachada al domicilio de la otra parte (Cláusula segunda anexo contrato de fecha 14 de diciembre de 2.012). **4. Terminación unilateral por parte del arrendador.** Las partes pactaron, además, que el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de la arrendataria, y en especial, el atraso en el pago de la renta de arrendamiento y/o de las cuentas de servicio por más de un período, constituiría un incumplimiento grave a las obligaciones del contrato, lo que daría derecho al arrendador a poner término de inmediato al contrato. **5. Gastos comunes.** Las partes acordaron que el arrendatario estaría obligado a pagar a partir de la entrega física del local, las cuentas de servicios de energía eléctrica, teléfono, agua y la totalidad de los gastos comunes. **II. En cuanto al conflicto suscitado entre las partes. Incumplimiento contractual en que incurrió la arrendataria.** **1.** Es del caso que la arrendataria dejó de pagar las rentas de arrendamiento desde el mes de mayo de 2.019, así como también dejó de pagar las cuentas de luz y agua. Cabe señalar además que, tal como consta en expediente causa V-89-2.019 del 2° Juzgado Civil de Osorno, caratulada “ALAFF”, la arrendataria hizo abandono el inmueble, sin previo aviso al arrendador. Las situaciones descritas anteriormente, claramente constituyen un incumplimiento grave al contrato existente entre las partes. **2.** Cabe señalar, además, que a la fecha de interposición de la demanda la arrendataria adeuda: 2.a) La suma total de 323,44 UF por concepto de rentas de arrendamiento. 2.b) La suma de \$ 149.922 por concepto de luz a la empresa SAESA. 2.c) La suma de \$ 25.969 por concepto de agua a la empresa ESSAL. 2.d) La suma de \$ 3.152.000 por concepto de pintura y reparación de la propiedad, instalación de puertas y reparación de muebles de cocina y cambio de flexit sector cocina, de acuerdo a cotización que se presentará. **EL DERECHO. 1.** Según lo dispone el artículo 1.545 del Código Civil, los contratos legalmente celebrados son una ley para las partes quienes, en



consecuencia, están obligados a dar cumplimiento a los compromisos contraídos. La conducta de las partes en la ejecución del contrato debe ser, además, de buena fe. En este sentido, el principio de la buena fe contractual informa la actuación de los contratantes no sólo durante la ejecución del contrato, sino que también, se extiende a los actos posteriores a su término. **2.** Especialmente aplicables en la especie son aquellas normas contempladas en el título XXVI del Libro IV del Código Civil, que en su artículo 1.942 señala que una de las obligaciones esenciales del contrato de arrendamiento es el pago por parte del arrendatario del precio o renta. Cabe citar, además, lo dispuesto en el artículo 1.955 del Código Civil, conforme al cual la demandada no puede eximirse del pago de la renta de arrendamiento por la vía de abandonar, en forma unilateral, el inmueble arrendado. En efecto, de acuerdo a dicha disposición legal, cuando el arrendamiento debe cesar por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día. Es decir, la conducta de la demandada en orden a incumplir el contrato por la vía de abandonar el inmueble arrendado no la eximirá del pago de lo pactado en dicho contrato, debiendo pagar la renta que corresponda hasta la fecha de expiración del mismo. De acuerdo a lo señalado, la arrendataria ha incumplido además obligaciones esenciales del contrato de arrendamiento, toda vez que ha retardado el pago de las rentas de arrendamiento a partir del mes de mayo de 2.019, adeudando a la fecha la suma de 323,44 UF por dicho concepto. Por su parte, la Ley N° 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos autoriza, en el número 2 de su artículo 7°, en relación al artículo 8° del mismo cuerpo legal, a solicitar la terminación del contrato de arriendo en caso de incumplimiento de las obligaciones que emanan de éste. Del mismo modo, el artículo 10 de la misma ley autoriza a demandar conjuntamente con la acción de terminación del contrato de arrendamiento, el cobro de las rentas insolutas y del pago de gastos comunes, entre otros, incluyendo los que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta la restitución del inmueble o pago. Pidió, concretamente, tener por deducida demanda de terminación de contrato de arrendamiento de inmueble urbano por no pago de rentas y/o incumplimiento de otras obligaciones del contrato; cobro de la renta adeudada y demás cargos adeudados en contra de **ISAPRE NUEVA MASVIDA**, representada por HERNÁN PÉREZ CARVALLO, en su calidad de arrendataria, acogerla a tramitación, ordenando se practiquen las reconvenções de pago; la primera al notificarse la demanda y la segunda al celebrarse el comparendo de rigor, y en definitiva acogerla, declarando: **1.** Que se declara terminado el presente contrato, ordenando se pague la suma de 323,44 UF por concepto de rentas de arrendamiento devengadas a la fecha de interposición de la demanda, correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2.019; más el pago de las rentas que se devenguen durante el curso del proceso y hasta la fecha en que se declare terminado el contrato, y



cuyo monto deberá ser liquidado por el Sr. Secretario del Tribunal en la oportunidad procesal correspondiente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 18.101, con los reajustes correspondientes. **2.** Que la demandada deberá pagar lo adeudado por concepto del mes de garantía. **3.** Que la demandada deberá pagar la suma de \$ 149.922 por concepto de luz y la suma de \$ 25.969 por concepto de agua, y cualquier otro gasto asociado a los servicios básicos de un inmueble, que se devenguen durante la secuela del juicio. **4.** Que la demandada deberá pagar la suma de \$ 3.152.000 por concepto de pintura y reparación de la propiedad, instalación de puertas y reparación de muebles de cocina y cambio de flexit sector cocina. **5.** Que las sumas que se ordene pagar sean debidamente reajustadas en los términos establecidos en el artículo 21 de la Ley 18.101. **6.** Que la demandada deberá pagar las costas de la causa. **7.** Fotos del estado del inmueble arrendado a la fecha de abandono del mismo (sic).

Se rectificó la demanda, señalándose que el representante legal de la demandada es LUIS ROMERO STROOY, RUN 6.371.002-4, ignora profesión u oficio.

La demanda fue notificada de conformidad con el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil a Luis Romero Strooy, en calidad de representante legal de Isapre Nueva Mas Vida S.A.; y se practicó primera reconvencción de pago, sin que hubiera solución.

Se efectuó la audiencia de segunda reconvencción, contestación, conciliación y prueba con asistencia de la demandada, Isapre Nueva Mas Vida S.A., representada por el abogado Daniel Alejandro Salas Letelier, y en rebeldía de la demandante. Se practicó la segunda reconvencción de pago sin que la demandada solucionara la deuda. La demandada contestó mediante minuta escrita, y solicitó el total rechazo de la demanda; con costas: **I. Antecedentes de hecho.** Ha sido demandada por Alberto Wadie Alaff Dante, por el eventual incumplimiento en el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y la sociedad denominada (ex) Isapre Masvida S.A., RUT 96.522.500-5. El demandante señala en su libelo que con fecha 1 de marzo del año 1.999 celebró un contrato de arrendamiento con la institución denominada (ex) Isapre Masvida S.A. sobre el inmueble ubicado en calle O'Higgins N°469 de la ciudad de Osorno. Continúa señalando que el canon de renta estipulado en el contrato cuyo incumplimiento erradamente imputa a la demandada es el siguiente; 46 UF, suma pagadera por periodos anticipados mensuales, durante los primeros cinco días de cada mes calendario, suma que sería reajustada en términos reales cada 37 meses en un 7,5% al monto vigente a la época. Así las cosas, continúa relatando la demandante que, en virtud de anexo de contrato de fecha 14 de diciembre del año 2.012, ella y la (ex) Isapre Masvida S.A. modificaron la renta del arrendamiento, aumentando la suma al valor de 82 UF, a contar del



pago de la renta del mes de enero del año 2.013. Luego, con fecha 1 de marzo de 2.013, firmó un nuevo anexo de contrato con la (ex) Isapre Masvida S.A., donde acordaron modificar la renta del arrendamiento en la suma mensual de 70 UF, reajustándose en términos reales cada 37 meses en un 7,5 al monto vigente a la época. El primer reajuste correspondía en el mes de marzo del año 2.014, ascendiendo la renta al monto de 75.25 UF. El segundo reajuste se realizó en marzo del año 2.017, en cuya época la renta mensual ascendió a la suma de 80,86 UF, siendo este el valor al que asciende el canon de renta del contrato de arrendamiento cuya terminación demanda, a la fecha de interposición de su libelo. Señala la demandante que las partes del contrato de arrendamiento pactaron que tendría un plazo de vigencia de 3 años, desde el 1 de marzo del año 1.999 y que al vencimiento de plazo se prorrogaría por periodos iguales y sucesivos de 3 años, salvo que alguna de las partes le pusiere término, dándole aviso a la otra mediante carta certificada, remitida con un anticipación de, a lo menos, 90 días al vencimiento del respectivo contrato o sus prórrogas. Continúa relatando, en síntesis, una serie de cláusulas integrantes del contrato de arrendamiento que lo vincula y obliga con la (ex) Isapre Masvida S.A., concluyendo con una cantidad de supuestas deudas que se encuentra cobrando a la demandada, correspondientes a las sumas de 323,44 UF, \$ 149.922, \$ 25.969, \$ 3.152.000. Finalmente, como el inmueble objeto del contrato de arrendamiento fue desocupado voluntariamente por Isapre Nueva Masvida S.A. el mes de mayo del año 2.019, pagando la renta hasta abril del mismo año, con fecha 11 de junio del año 2.019, el actor dedujo una acción voluntaria de restitución del inmueble, ante el 2° Juzgado Civil de Osorno, cuyo Rol es el V-89-2.019, caratulado "Alaff/", el cual se encuentra totalmente tramitado, siendo archivado con fecha 28 de diciembre de 2.019. **II. Causales para rechazar la acción impetrada.** En atención a los antecedentes expuestos, solicitó el total rechazo de la demanda, con costas, en razón de lo siguiente: El título invocado no le empece a Isapre Nueva Masvida S.A. El contrato de arrendamiento que sustenta las pretensiones de la demandante señala de manera clara en su primera parte lo siguiente: *“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. En Osorno, a Uno de Marzo de mil novecientos noventa y nueve, entre don ALBERTO WADIIE ALAFF DANTE, chileno, Ingeniero Civil, Casado, domiciliado en Osorno, calle Eleuterio Ramírez N°953, Cédula de Identidad Nacional N° 06.256.591 -8, en adelante "EL ARRENDADOR" por una parte, y por la otra ISAPRE MASVIDA S.A., representada por Don ERWIN SARIEGO RIVERA, en su calidad de Gerente de Operaciones, ambos con domicilio en Concepción, calle Caupolicán 111, y para estos efectos, en esta ciudad, calle O'Higgins 469, en adelante* *“EL ARRENDATARIO” se ha convenido el siguiente contrato de arrendamiento:”*. A su vez, el anexo de fecha 1 de marzo del año 2.013 señala: ***“ANEXO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Entre ISAPRE MASVIDA S.A. Y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE. En Osorno, a 1 de marzo de 2.013, entre, por una parte, don***



ALBERTO WADIE ALAFF DANTE, casado, ingeniero civil, cédula de identidad y rol único tributario número 6.256.591-8, con domicilio en calle Eleuterio Ramírez 953, de esta ciudad, en adelante e indistintamente “el arrendador”; y, por otra, ISAPRE MASVIDA S.A., sociedad del giro que indica su razón social, rol único tributario N° 96.522-500-5, representada para estos efectos por don ERWIN OSVALDO SARRIEGO RIVERA, casado, ingeniero matemático, cédula nacional de identidad N° 5.779.774-6, ambos domiciliados en calle Bernardo Ohiggins 1529, de la ciudad y comuna de Concepción, de paso por ésta, en adelante e indistintamente “el arrendatario”, se ha convenido en el siguiente anexo de contrato de arrendamiento:”. En consecuencia, el contrato de arrendamiento cuyo término se demanda NO OBLIGA a la demandada, toda vez que Isapre Nueva Masvida S.A., RUT 96.504.160-5, representada legalmente por Luis Romero Strooy no concurrió a la celebración del mismo, ni tampoco a la de su anexo “vigente”. De la sola lectura del contrato en cuestión, así como del anexo de 1 de marzo de 2.013, se colige perentoriamente que las partes del mismo son por un lado el Sr. Alberto Wadie Alaff Dante, actuando por sí, y por el otro, Isapre Masvida S.A., RUT 96.522.500-5, representada legalmente por Erwin Osvaldo Sariego Rivera; ergo, el vínculo contractual que sirve de fundamento a la demanda interpuesta le es TOTAL Y ABSOLUTAMENTE AJENO A LA DEMANDADA, razón, per se, suficiente para desechar la demanda. Sobre este punto, no se debe olvidar lo prescrito por el artículo 1.545 del Código Civil, el cual prescribe *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. El efecto, tal como prescribe el artículo en mención, los contratos y todas sus cláusulas integrantes SOLO OBLIGAN a los contratantes, es decir, a las partes que comparecieron a celebrarlo, mas su contenido no es extensible a terceros, como es Isapre Nueva Masvida S.A. El actor impetró la presente acción bajo la errada consigna que Isapre Nueva Masvida S.A., (ex Isapre Óptima S.A.), sería continuadora legal de la ex Isapre Masvida S.A., situación que no se condice con la realidad. Al efecto, la requerida es la sociedad Óptima S.A., hoy denominada Nueva Masvida S.A., persona jurídica de derecho privado, RUT 96.504.160-5, con domicilio en la ciudad y comuna de Santiago, quien no es ni ha sido parte en el contrato de arrendamiento que ocupa, en consecuencia, no le afectan las cláusulas del mismo. El contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento se encuentra demandando el actor fue celebrado entre él y la (ex) Isapre Masvida S.A., RUT 96.522.500-5, Institución de Salud Previsional y persona jurídica distinta de la demandada. Actualmente (ex) Isapre Masvida S.A. se encuentra con su registro cancelado, lo que se materializó mediante Resolución Exenta N° 340, de fecha 6 de noviembre de 2.017, dictada por la Superintendencia de Salud y, además, fue sometida a un procedimiento concursal de reorganización, siendo el Veedor e Interventor designado en este procedimiento Patricio Jamarne Bunduc. Por su parte, Isapre Nueva Masvida S.A., ex Óptima S.A. es representada por Luis Gerardo



Romero Strooy, quien tiene domicilio junto a su representada en Miraflores 383, de la ciudad de Santiago y se encuentra con su registro vigente ante la Superintendencia de Salud. Ex Isapre Masvida S.A. e Isapre Nueva Masvida S.A. no se han fusionado, no corresponden a una sola empresa, no es una la continuadora legal ni convencional de la otra, como erradamente lo intenta hacer el demandante, ni nada que se le asemeje. Lo mismo fue dictaminado y expresamente reconocido por la máxima autoridad administrativa en materia de Salud, cual es la Superintendencia de Salud, a cargo de la intervención de la Ex Masvida y de la administración y liquidación de su garantía, al día de hoy; al efecto, esta institución en forma clara y explícita señaló que Isapre Nueva Masvida S.A. no es continuadora legal de la (ex) Isapre Masvida S.A., a través del ORD. SS/N°1.182 del 28 de julio del año 2.017, numerales 2 y 3, luego, a través de ORD. SS/N°1.682, de fecha 24 de agosto de 2.018, numerales 1 y 2. Así las cosas, entre ambas empresas no hay fusión ni absorción ni son las mismas personas jurídicas, lo que ha sido confirmado incluso por la Excelentísima Corte Suprema, toda vez que con fecha 20 de junio del 2.019, en causa Rol 26.149-2018, falló un RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO, interpuesto por la demandada, señalando: “**SÉPTIMO:** Que de la norma transcrita se desprende que el convenio celebrado entre la Isapre Masvida y Óptima, hoy Nueva Masvida, se circunscribió a los contratos de salud previsional y cartera de afiliados, sin que en él se haya pactado una fusión entre ambas instituciones, lo que ha sido refrendado por la Superintendencia da Salud Previsional, tal como consta de los oficios acompañados por la ejecutada”. Así las cosas queda manifiestamente claro que Isapre Nueva Masvida S.A. NO ES continuadora legal, convencional ni nada que se le asemeje de la (ex) Isapre Masvida S.A.; que la relación contractual entre ambas Isapres se limitó a un contrato de venta de contratos de salud previsional y cartera de afiliados y nada más, no involucrando ningún otro acto jurídico, resultando improcedente exigir el cumplimiento de un contrato celebrado por esta última - como es el contrato de arrendamiento de marras- , a la demandada, quien es un tercero absoluto en relación al mismo, en consecuencia, no es posible visualizar cómo ésta pudo asumir las obligaciones señaladas por el actor si nunca fue parte de los derechos y obligaciones derivados del contrato de arrendamiento existente entre la parte demandante y la (ex) Isapre Masvida S.A. Sobre este punto, llama la atención el artículo 1.945 del Código Civil, citado por el mismo actor para fundar su acción. El artículo en mención prescribe: “*Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la inderanización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio. Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le substituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente*”. Lo dispuesto en este artículo merece el siguiente análisis; primero, tal como se desprende



inequívocamente de él, y en plena concordancia con su línea argumentativa, éste regula la situación que pudiese generarse entre arrendador y arrendatario, es decir, entre la parte demandante y la (ex) Isapre Masvida S.A. En segundo lugar, se ve claramente que el supuesto invocado en el precitado artículo es que se ponga término al contrato de arrendamiento por culpa del arrendatario, es decir, (ex) Isapre Masvida S.A., obligando a este mismo a la correspondiente indemnización de perjuicios, así como el pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que haya podido hacer cesar el arriendo. Finalmente, el inciso segundo del artículo en análisis entrega una opción al arrendatario para eximirse de los pagos mencionados en el párrafo precedente, cual es proponer bajo su responsabilidad persona idónea para que le sustituya en el tiempo que falte, prestando una fianza al efecto. Llevando lo prescrito por el artículo 1.945 del Código Civil al caso de marras, se ve primero que dicho artículo no le empece a la demandada toda vez que, como ya tantas veces ha reiterado, ella no compareció a la celebración del contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento se le imputa; luego, en el caso hipotético y poco probable que el actor erradamente entienda que Isapre Nueva Masvida S.A., vendría a ser esta “persona idónea” que viene en sustituir al verdadero arrendatario, tal como se desprende del mismo artículo, tampoco sería procedente dirigir la acción en su contra, ya que el verdadero arrendatario debió dejar una fianza u otra seguridad para asegurar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, situación que a todas luces tampoco ocurre en el caso de marras. Se debe tener presente que el caso de autos se trata de un eventual e inexistente incumplimiento contractual respecto de un contrato de arrendamiento, el cual fue celebrado entre Alberto Alaff Dante y la ex Isapre Masvida S.A., persona jurídica distinta a la demandada, tal como se encuentra indudablemente acreditado. El actor incurre en una serie de confusiones que lo llevan a cometer errores de derecho, estas son, primero, entender que la demandada sería la continuadora legal de la ex Isapre Masvida y, segundo, confundir una situación de hecho, cual es el uso que la demandada hizo del inmueble en cuestión desde el 1 de mayo de 2.017 hasta el último día del mes de abril de 2.019, con una situación de derecho, cual es el contrato de arrendamiento que primitivamente y previo al uso de ésta, celebró con la ex Masvida sobre el mismo inmueble. No se debe olvidar que la relación que existió entre la ex Masvida S.A. e Isapre Óptima S.A., hoy denominada Isapre Nueva Masvida S.A., se limitó a un contrato de venta de contratos de salud previsional y cartera de afiliados y nada más, no involucrando ningún otro acto jurídico como lo sería el contrato de arrendamiento que erradamente el actor intenta endosar. Acoger la teoría del demandante y condenar a la demandada a cumplir cláusulas de un contrato y sus respectivos anexos que no le empecen por no haber comparecido a su celebración vulnerarían todos los principios jurídicos básicos que reglan e inspiran el derecho civil contractual. En síntesis, el demandante funda su acción en un contrato de arrendamiento suscrito entre él y un tercero, la sociedad (ex) Isapre



Masvida S.A., contrato del cual la demandada no fue parte y no ha suscrito por escrito con el demandante ningún tipo de contrato de arrendamiento, no existiendo título que avale las pretensiones del demandante. La requerida resulta ser un tercero absoluto en relación al contrato de arrendamiento cuyo cumplimiento se demanda, en consecuencia, cualquier otro derecho que el demandante quiera hacer valer, este no es el procedimiento apto para ello, por no existir contrato cuyo término pueda demandar. Finalmente, respecto a las pretensiones contenidas en los numerales 2, 3 y 4 del petitorio del demandante, realizó los siguientes alcances: En primer lugar, las peticiones contenidas en los numerales 2 y 4 resultan incompatibles entre sí toda vez que, en el N° 2 el actor solicita que se le pague lo adeudado por concepto de “mes de garantía” y luego, en el N° 4, solicita que se condene al pago de \$ 3.152.000 por concepto de pintura y reparación de la propiedad, pero el fundamento del “mes de garantía” radica precisamente en que en los casos en que la propiedad requiera reparaciones o mantenciones a consecuencia del uso que le dio el arrendatario al bien arrendado, estos sean cubiertos mediante el mes de garantía, es decir, las pretensiones contenidas en los numerales 2 y 4 precitados persiguen una doble restitución por un mismo concepto. En segundo lugar, respecto de la petición contenida en el numeral 3 del petitorio del libelo, relativa al pago de sumas correspondientes a los gastos de luz y agua, las sumas individualizadas se encuentran total y absolutamente pagadas, esto ya que la demandada mantiene un Pago Automático de Cuenta (PAC) con la institución bancaria Security, razón por la cual los pagos se realizan automáticamente en la fecha de vencimiento de cada servicio. Pidió, concretamente, tener por contestada la demanda y, en definitiva, la rechace en todas sus partes, con costas. Se llamó a las partes a conciliación y no se produjo, en atención a la rebeldía de la demandante; y se recibió la causa a prueba.

La demandante no produjo prueba.

La demandada produjo la siguiente prueba:

- 1) Contrato de arrendamiento de 1 de marzo de 1.999, cuyas firmas fueron autorizadas ante Notaría Sanhueza de Osorno; y anexos de 1 de marzo de 2.013.
- 2) Ordinarios N° 1.182, de 28 de julio de 2.017 y N° 1.682, de 24 de agosto de 2.018, emitidos por la Superintendencia de Salud.
- 3) Sentencia en causa rol 26.149-2.018 de la E. Corte Suprema.
- 4) Certificado de deuda N° 8174412 y cartola de cuenta corriente, ambos de 3 de marzo de 2.020, emitidos por SAESA.
- 5) Boleta electrónica N° 43657438 emitida por SAESA.



6) Estado de cuenta de 3 de marzo de 2.020, emitido por ESSAL.

Se tuvo a la vista rol V-89-2-019 del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

Se citó a las partes a oír sentencia.

Como medida para mejor resolver se tuvieron por acompañados los siguientes documentos:

a) Boletas electrónicas N° 15140943 y N° 14916151, emitidas por ESSAL.

b) Factura electrónica N° 5726406, emitida por SAESA.

c) Presupuesto N° 61/19 emitido por Construcciones "Marcan".

d) Aviso de instrucción de pago del Banco de Crédito e Inversiones, de 18 de abril de 2.019.

e) Dos certificaciones practicadas por Receptor Judicial en causa rol V-89-2.019 del Segundo Juzgado de Letras de Osorno.

f) Correos electrónicos entre Cristian Vergara y Patricia Guarda.

g) Tres capturas de pantalla obtenidas de dirección web nuevamasvida.cl/conocenos/

h) Resolución 105 Exenta del Ministerio de Salud, que autoriza transferencia de contratos de salud previsional y cartera de afiliados y beneficiarios de Isapre Mas Vida S.A. a Isapre Óptima S.A.



i) Ordinario N° 1.182, de 28 de julio de 2.017, emitido por la Superintendencia de Salud.

j) Oficio Circular IF/N° 12, de 29 de mayo de 2.017, emitido por la Intendencia de Fondos y Seguros Previsionales de Salud.

k) Protocolización convenio repertorio N° 8.947-2.017 de la Notaría Diez de Santiago.

l) Carta emitida por Nueva Masvida S.A., de 2 de mayo de 2.017.

m) Contrato de arrendamiento de bienes muebles, de 28 de abril de 2.017, autorizado ante Notaría Diez de Santiago.

n) Contrato de licencia de uso de marcas comerciales, repertorio N° 9.029-2.017 de la Notaría Diez de Santiago.

ñ) Ordinario 2.824/077, de 22 de junio de 2.017, emitido por la Dirección del Trabajo.

o) Sentencias en causas RIT O-2.098-2.018 del Segundo Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago; RIT O-3.246-2.017 del Primer Juzgado de Letras del Trabajo de Santiago; y O-321-2.017 del Juzgado de Letras del Trabajo de Rancagua.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

PRIMERO: La demandada NUEVA MASVIDA S. A. contestó que *“el inmueble objeto del contrato de arrendamiento (...) fue desocupado voluntariamente por Isapre NUEVA MASVIDA S. A. el mes de mayo de 2.019, pagando la renta nuestra representada hasta abril del mismo año”*. Su abogado también aludió al *“uso que nuestra representada hizo del inmueble en cuestión, desde el 01 de mayo de 2.017 hasta el último día del mes de abril de 2.019”*; y a que su representada *“no ha suscrito por escrito con el demandante, ningún tipo de contrato de arrendamiento”*. En aviso de instrucción de pago, de 18 de Abril de 2.019, Banco de Crédito e Inversiones comunicó a ALBERTO WADIE ALAFF DANTE, - el demandante -, pago de \$ 2.232.391, por instrucción de *“NUEVA MASVIDA S. A.”*, respecto a *“ARRIENDO*



OSORNO”. A esa fecha, 80,86 Unidades de Fomento, - renta reclamada por el demandante -, equivalía en moneda nacional a \$ 2.232.305. En correos electrónicos de trabajadores de NUEVA MASVIDA S. A. se lee que ésta remitió borrador de arrendamiento; que en asunto “*contrato Osorno*” el “*arrendador Alberto Alaff Dante*” no quiso firmarlo por estimar que el valor era bajo; que éste propuso que “*valor arriendo es de 100 UF al 05/01/2018*”; y que en asunto “*contrato Osorno*” aquella requirió “*se respete el valor vencido el año siendo usado este inmueble por Nueva Masvida (01 mayo). Cumplido este hito y conforme a cláusulas de renovación tipo, podremos negociar lo expuesto por propietario. Por lo pronto se requiere regularizar el contrato sólo para los efectos de tramitar patente municipal*”. El convenio Nexus Chile Health SpA y Isapre Masvida S. A. señala en el punto 1.9 que “*A esta fecha, MASVIDA cuenta con 71 sucursales a lo largo del país, las que operan en inmueble propios o arrendados, y que se singularizan en el Anexo N° 1, el que se entiende formar parte integrante del mismo para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar (en adelante, las Sucursales)*”; al respecto, el anexo incluye a la agencia Osorno, con dirección en “*Bernardo O’Higgins N° 469*”, es decir, el inmueble objeto del juicio. Asimismo, en el punto 1.13 se lee que “*Para todos los efectos legales y contractuales a que hubiere lugar, y sin que la enumeración posterior pueda entenderse como taxativa, el concepto Activos incluye (...) “mobiliario de oficinas y sucursales”*; y que entre los demás activos excluidos están las “*mejoras y habilitación de oficinas arrendadas*” y las “*garantías de arriendo*”. En carta de NUEVA MASVIDA S. A. a trabajadores de MASVIDA, de 2 de mayo de 2.017, indica que “*nuestras operaciones ocuparán las mismas dependencias e instalaciones existentes, tanto en casa matriz como en agencias*”. Asimismo, el contrato de arrendamiento de bienes muebles, de 28 de abril de 2.017, entre Isapre Masvida S. A. y Optima S.A., - ex razón social de ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. -, “*deja constancia que dentro de los inmuebles arrendados se incluyen especialmente (...) mobiliario de oficina y sucursales*”; y que la entrega de los bienes arrendados se hará mediante suscripción de acta de entrega, “*tras lo cual se permitirá el acceso a las distintas sucursales de MASVIDA al personal de MASVIDA que será contratado por Optima*”.

SEGUNDO: “**3.5. Contrato consensual.** Uno de los puntos más importantes de destacar respecto del contrato de arrendamiento de bienes urbanos es su carácter consensual, dado que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes respecto de la cosa que será arrendada y el precio que deberá pagarse. De esta forma, en la medida en que existe acuerdo respecto de la cosa cuyo uso y goce será cedido en forma temporal por el arrendador y el precio que deberá pagar el arrendatario como contraprestación, se encontrará perfecto el contrato de arrendamiento, siendo regulado en lo no dispuesto por las partes por la extensa normativa supletoria contenida en el Código Civil y la Ley N° 18.101. (...) Finalmente, conforme al



artículo 20 LAU, en los contratos de arrendamiento de bienes raíces urbanos que no consten por escrito, se presumirá que la renta será la que declare el arrendatario. Esta es una disposición de eminente carácter probatorio, que crea incentivos para la escrituración del contrato, pero que no impone para su perfeccionamiento como requisito la escrituración". (Cornejo Aguilera, Pablo Andrés. "Ma Manuales. Contrato de arrendamiento bienes raíces urbanos", DER Ediciones, año 2.018, pp. 52 y 53).

TERCERO: La apreciación de los antecedentes y de las pruebas reseñadas conforme a las reglas de la sana crítica, esto es, de acuerdo a los principios de la lógica, las máximas de experiencia y los conocimientos científicamente afianzados, permiten concluir que ISAPRE MAS VIDA S. A. y NEXUS CHILE HEALTH SPA convinieron en que ISAPRE OPTIMA S. A. desarrollaría el giro de salud previsual en los mismos inmuebles que aquella había recibido en arriendo para desarrollar giro similar, particularmente en el ubicado en Osorno, calle O'Higgins 469; esto es, en el inmueble objeto del juicio; de acuerdo al tenor de los contratos de arrendamiento pactados por ISAPRE MAS VIDA S. A., en especial con el arrendador ALBERTO WADIE ALAFF DANTE, o sea, el demandante; y que ISAPRE OPTIMA S. A. cambió de razón social a ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. De otra manera no se explica que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. desarrollara efectivamente el giro de salud previsual en el inmueble recibido en arriendo por ISAPRE MASVIDA S. A., durante parte del año 2.017, el año 2.018 y parte del año 2.019; que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. pagara al arrendador ALBERTO WADIE ALAFF DANTE la renta pactada, ascendente a 80.86 Unidades de Fomento, hasta Abril de 2.019; que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE conversaran sobre nuevas cláusulas; y que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. exigiera a éste, en cuanto a "*reajustar canones de arriendo*", respetar el valor vencido. En concordancia, ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. no señaló cuál era el título distinto en virtud del cual tuvo el inmueble hasta Abril de 2.019, esto es, si era de naturaleza legal, real o personal. En conclusión, ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE sí convinieron, consensualmente, contrato de arrendamiento sobre el inmueble objeto del juicio, conforme al contrato y anexos suscritos por ISAPRE MASVIDA S. A. y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE.

CUARTO: Así, no hay elementos para concluir que el título, es decir, el contrato de arrendamiento suscrito entre ISAPRE MASVIDA S. A. y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE, no empece a ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A.; o que el contrato de arrendamiento le es total y absolutamente ajeno. Asimismo, la referencia al artículo 1.945 del Código Civil tampoco es pertinente, pues no se trata de que se haya puesto término al contrato de arrendamiento suscrito entre ALBERTO WADIE ALAFF DANTE e ISAPRE MASVIDA S. A., y que ésta, - para evitar pagar las indemnizaciones y rentas pactadas -, hubiera propuesto a ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. como persona idónea



para que la substituyera, previa rendición de fianza u otra garantía suficiente. Finalmente, si ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. es continuadora legal de ISAPRE MASVIDA S. A. es cuestión ajena al litigio, que se circunscribe a si existe o no contrato de arrendamiento entre las partes, y a si se cumplió o no.

QUINTO: Dichos antecedentes y pruebas, apreciados conforme a las reglas de la sana crítica, permiten concluir también que el 1 de marzo de 2.017 ISAPRE MASVIDA S. A. y ALBERTO WADIE ALAFF DANTE habían pactado que el plazo del arrendamiento era indefinido, y que la renta era de 70 Unidades de Fomento, reajutable al trigésimo séptimo mes en 7.5%; y que a Abril de 2.019 alcanzaba al equivalente en moneda nacional a 80,86 Unidades de Fomento. Así consta en el anexo de contrato de 1 de Marzo de 2.013, y emana de la renta pagada en Abril de 2.019 por ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. al arrendador ALBERTO WADIE ALAFF DANTE.

SEXTO: La demandada ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A., - arrendataria del inmueble -, no pagó las rentas cobradas, de Mayo, Junio, Julio y Agosto de 2.019. En efecto, el 3 de marzo de 2.020 fue reconvenida para que las pagara y no lo hizo, según estampado receptorial; y en audiencia de segunda reconvenición, contestación, conciliación y prueba, de 9 de marzo de 2.020, fue reconvenida nuevamente, y no solucionó la deuda. Asimismo, de la contestación emana que pagó renta hasta abril de 2.019, lo que concuerda con el aviso de instrucción de pago, de 18 de abril de 2.019.

SÉPTIMO: Del proceso V-89-2.019, del Segundo Juzgado de Letras de Osorno, surge que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A abandonó el inmueble arrendado. En efecto, el acta receptorial prueba que el 27 de Junio de 2.019 el arrendador ALBERTO WADIE ALAFF DANTE obtuvo la entrega del inmueble arrendado, por orden de ese Tribunal, a causa del abandono de ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A.

OCTAVO: El artículo 1.977 del Código Civil señala que *“la mora de un periodo entero en el pago de la renta, da derecho al arrendador, después de dos reconveniciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días”*. En el proceso consta que la demandada ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. se encuentra en mora de más de un periodo de renta, y que no prestó seguridad de que las pagaría. Concretamente, adeuda las rentas de Mayo y Junio de 2.019, pues consta que el 27 de Junio de 2.019 ALBERTO WADIE ALAFF DANTE recuperó la tenencia del inmueble.

NOVENO: Asimismo, la apreciación de los antecedentes reseñados, conforme a las reglas de la sana crítica, permiten concluir que al mes de Junio de 2.020 ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. adeudaba consumos de agua potable por \$ 25.960, según boletas electrónicas por consumos de Mayo y Junio de ese año; y que adeudaba energía



eléctrica por \$ 133.922, según factura electrónica emitida en Mayo de 2.020. Además, ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. no probó que estuviera al día en el pago de tales obligaciones, - como contestó -, pues no allegó pruebas al respecto; al efecto, los certificados y boleta electrónica que acompañó corresponden al inmueble situado en calle Barros Arana N° 1.021, Osorno, esto es, a un inmueble distinto del arrendado; que figura incluso a nombre de una tercera persona.

DÉCIMO: La circunstancia de que ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. no hubiera entregado mes de garantía al arrendador ALBERTO WADIE ALAFF DANTE se explica por la dinámica de los hechos, esto es, por el convenio suscrito entre Nexus Chile Health SpA e ISAPRE MASVIDA S. A., en cuya virtud, posteriormente, ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. pasó a ocupar el inmueble arrendado, sin que el arrendador pudiera exigir la entrega de esa garantía. Cabe acotar que entre los demás activos excluidos del convenio celebrado entre Nexus Chile Health SpA e Isapre Masvida S. A. están las “*garantías de arriendo*”.

UNDÉCIMO: En otro aspecto, las pruebas aportadas son insuficientes para concluir que el inmueble arrendado sufrió daños por la suma de \$ 3.152.000; cantidad demandada a título de indemnización por daño emergente. En efecto, no hay boletas, facturas, recibos u otros medios acreditativos de pagos por dicha cantidad. Al respecto, el presupuesto N° 61/19, emitido por Construcciones “Marcan”, no prueba la realización de trabajos ni pagos o desembolsos, sino que una proyección de costos por trabajos que, - al parecer-, debían realizarse en el inmueble arrendado, a consecuencia del uso de ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A. No obstante, la certificación de abandono del inmueble, practicada por el Receptor Judicial, evidencia deterioros en el inmueble, tales como ausencia de mamparas y puertas, daños en piso y suciedad. Debe presumirse que tales daños fueron ocasionados por ISAPRE NUEVA MASVIDA S. A., pues ella tenía el inmueble bajo su poder. En consecuencia, debe accederse a la indemnización solicitada, en forma parcial, por la suma prudencial de \$ 500.000.

Y VISTO ADEMÁS los artículos 1.494, 1.545, 1.546, 1.568, 1.576, 1.698, 1.699, 1.702, 1.712, 1.915, 1.942, 1.944, 1.945, 1.950 y 1.977 del Código Civil; 1, 6, 7, 8, 10, 15, 17, 20 y 21 de la Ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos; y 144, 159, 170, 342, 346, 426 y 427 del Código de Procedimiento Civil, se resuelve que:

SE ACOGE LA DEMANDA y, en consecuencia, se declara terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, por falta de pago de la renta; que la demandada deberá pagar las rentas de los meses de Mayo y Junio de 2.019, a razón de 80,86 Unidades de Fomento mensuales; que deberá pagar los servicios de energía eléctrica y agua potable cobrados, por \$ 133.922 y \$ 25.960, respectivamente; y que deberá pagar la suma de \$ 500.000 por daños al inmueble arrendado; más reajustes; con costas.



C-2938-2019

Notifíquese personalmente o por cédula, si correspondiera.

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



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

A contar del 05 de abril de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>