

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 5º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-20749-2024
CARATULADO : SOCIEDAD PUBLICACIONES Y
DIFUSIÓN S.A/ESCUELA DE CONDUCTORES AUTOMÓVIL
CLUB DE CHILE LIMITADA

Santiago, veintitrés de abril de dos mil veinticinco

VISTOS:

Con fecha 26 de noviembre de 2024, folio 1 , comparece Vesna Radnic Mira, en representación de la sociedad PUBLICACIONES Y DIFUSIÓN S.A., ambas domiciliadas para estos efectos en, interponiendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas más indemnización de perjuicios, en procedimiento sumario especial conforme a la Ley Nº 18.101, en contra de SOCIEDAD ESCUELA DE CONDUCTORES AUTOMÓVIL CLUB DE CHILE LIMITADA, representada por, ambos domiciliados para estos efectos en, conforme a los antecedentes y fundamentos que exponen.

Señala que con fecha 11 de septiembre de 2018, la demandada Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada suscribió un contrato de subarrendamiento, con la sociedad comercial Don Manuel SpA, respecto al primer y segundo piso del inmueble ubicado en calle Manuel Rodríguez Nº15 y respecto a 6 sitios de estacionamientos del inmueble ubicado Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº1.689, ambos de la comuna de Santiago.

Agrega que dicho contrato de subarrendamiento tenía su fuente en el contrato de fecha 27 de diciembre de 2017 suscrito entre Publicaciones y Difusión S.A. y la sociedad Don Manuel SpA, para el arrendamiento de ambos inmuebles, contrato que fue modificado con fecha 16 de agosto de 2018.



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

Código: UYHTXULSNXD

Expresa que con fecha 17 de julio de 2018, el representante de la arrendataria (Don Manuel SpA) le consulta a Publicaciones y Difusión S.A. por la posibilidad de subarrendarle el primer y segundo piso a Automóvil Club, informándole a su representada que dicha empresa piensa remodelar los pisos 1 y 2 del edificio, pero con un arriendo a 5 años plazo. De esta forma, y para que la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada pudiera asegurar un plazo inicial de arrendamiento que asegurara la realización de las inversiones que tenían proyectadas, con fecha 10 de septiembre de 2018 suscribió con su representada un contrato de promesa de arrendamiento de inmueble respecto de ambas propiedades. De acuerdo a lo dispuesto en la cláusula cuarta de dicho contrato, el contrato prometido tendría vigencia hasta el 2 de septiembre de 2023, renovándose por períodos iguales y sucesivos de un año, si no se diera aviso a la otra parte con al menos 120 días de anticipación a la fecha de término original o de cualquiera de sus prórrogas. La renta mensual de arrendamiento se pactó en UF 131,17 y se estipularon cláusulas de término anticipado del contrato.

Sostiene que, finalmente, con fecha 10 de diciembre de 2020 se firmó el contrato de arrendamiento prometido, mediante el cual su representada entregó en arrendamiento directamente a la sociedad Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada la totalidad de los inmuebles ubicados en calle Manuel Rodríguez N°15 y Av. Libertador Bernardo O'Higgins N°1689, ambos de la comuna de Santiago, que corresponden, respectivamente, a un edificio de oficinas y a un predio destinado a estacionamientos. Para dar cumplimiento a lo acordado en el contrato de promesa, la duración del contrato señalado se pactó en 32 meses a contar del día 2 de enero de 2021, es decir, hasta el día 2 de septiembre de 2023, extendiéndose por periodos iguales y sucesivos de 1 año cada uno, salvo que una de las partes manifieste a la otra, por escrito mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra



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

Código: UYHTXULSNXD

parte, su intención de poner término al contrato o no renovarlo, con al menos ciento veinte días corridos de anticipación a la fecha de término de cualquiera de las prórrogas.

Indica que, al 2 de mayo de 2024, ninguna de las partes había notificado a la otra de su intención de poner término al contrato, por lo cual éste se entendió renovado por un nuevo período de un año, esto es, hasta el día 2 de septiembre del año 2025. En la cláusula tercera del contrato se estipula que la renta mensual de arrendamiento pactada sería de UF 131,17 (ciento treinta y una coma diecisiete unidades de fomento), en su equivalente en pesos al día de su pago. Asimismo, se establece que el pago de la renta debe ser dentro de los primeros 5 días del mes. Además, señala que el no pago oportuno de la renta constituirá en mora a la Arrendataria y la obligará a pagar 2 unidades de fomento por cada día de atraso en el pago calculadas al valor de la UF al día del pago.

Refiere que, en la cláusula tercera del contrato también se señala, que el no pago oportuno y de la forma estipulada de la renta de arrendamiento, de un mes cualquiera dentro de un año calendario, constituirá a la Arrendataria en mora y dará derecho a la Arrendadora a poner término inmediato al contrato, como si fuera el plazo vencido, comunicándolo por escrito a la Arrendataria, manteniendo ésta la obligación de pagar a la Arrendadora el total de la renta correspondiente al plazo convenido en el contrato o su renovación, así como todos los gastos, daños, perjuicios que se le produzcan, y dando derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución inmediata del inmueble. Bajo el contexto anterior, da cuenta que en el mes de abril de 2024 la arrendataria no realizó el pago de la renta de arrendamiento, pago que fue efectuado recién con fecha 9 de julio del mismo año, luego de haber sido requerido el pago de la renta mediante correo electrónico por el abogado Manuel Ignacio Hertz Zúñiga con fecha 8 de julio de 2024,



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

Código: UYHTXULSNXD

razón por la cual, a este respecto, procede el pago de las respectivas multas por atraso, pactadas en el contrato.

Por otro lado, señala que con fecha 18 de junio de 2024 recibió por mano de una persona enviada por la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, un carta fechada el 17 de junio de 2024, firmada por Karen Oyarce Riffo, en representación de Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, en la cual le comunicaba el término del contrato de arrendamiento a contar del 30 de junio de 2024, en atención a que no habían podido obtener la patente comercial, configurándose, a su juicio, la causal indicada en la letra i) de la cláusula décimo primera del contrato. Asimismo, se les informaba de la notificación que habían recibido de la clausura de la sucursal.

Describe que, en atención a que no se configuraba ninguna causal de término anticipado del contrato y considerando, por lo tanto, que no correspondía que dicha determinación pueda ser decidida unilateralmente por una de las partes, con fecha 19 de junio de 2024 dio respuesta a dicha carta, dando cuenta de lo anterior, proponiendo una reunión entre las partes, para buscar una solución al problema. La reunión mencionada se llevó a efecto el lunes 24 de junio a las 10:00 horas, en las oficinas de Publicaciones y Difusión S.A. A la mencionada reunión concurrieron por parte de Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, su Gerente General, doña Karen Oyarce Riffo y su Contralor, don Juan Carlos Jerez. Por parte de Publicaciones y Difusión S.A. concurrió ella personalmente, acompañada del abogado Manuel Ignacio Hertz Zúñiga.

En dicha instancia, los representantes de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada le comentaron del cambio de gerente general que se había producido en la empresa y que cómo esto les había generado una serie de problemas de gestión, encontrándose actualmente con problemas similares en más de una sucursal. Le transmitieron que el



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

Código: UYHTXULSNXD

gerente anterior se habría ido y habría formado una escuela de conductores paralela que les estaba compitiendo en algunos lugares; y que, por razones de gestión interna, no habrían obtenido la licitación de los cursos con franquicia SENCE, por lo que no tendrían negocios para sustentar el funcionamiento de la sucursal, ante lo cual le ofrecieron su apoyo como medio de comunicación, para poder publicitar sus servicios. En la misma reunión, luego de ponerlos al tanto de todas las gestiones realizadas por su parte durante el transcurso de la vigencia del contrato para apoyarlos en la obtención de la patente comercial, las cuales Automóvil Club desconocía, estos últimos les pidieron disculpas por la forma utilizada al haber enviado la carta sin todos los antecedentes y quedaron de efectuar averiguaciones internas para entender y corroborar lo que efectivamente había ocurrido, así como también quedaron de solicitar una reunión por la ley del lobby a la Municipalidad de Santiago, a la que concurrirían ambas partes en conjunto, con el objeto de ver qué solución y acciones había ante la declaración de clausura, con el objeto de evaluar la pertinencia de un reclamo de ilegalidad municipal.

Aduce que en la reunión sostenida no se volvió a mencionar el término del contrato, sino que, muy por el contrario, el ánimo expresado fue siempre el de buscar en conjunto la forma de dar solución al problema que se les había generado, y del cual su representada no tuvo noticias previas, sino hasta el 18 de junio mediante la carta recibida.

Además, en la reunión se le consultó a la arrendataria por qué no les habían puesto en conocimiento de las denuncias y notificaciones previas que habían recibido en febrero, marzo y mayo de ese año, no teniendo la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada una respuesta para ello. Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento de su abogado, quedaron de enviarles los antecedentes de dichas denuncias, que habían sido citadas en el decreto de clausura emitido por la Municipalidad de Santiago.



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

Código: UYHTXULSNXD

Expone que a las 16:12 del mismo día de la reunión, y según lo acordado, el abogado Manuel Ignacio Hertz le escribió a la Gerenta General de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada dándole cuenta de que ya había sido efectuada la solicitud de la audiencia por la Ley de Lobby a la Municipalidad de Santiago y que apenas tuviera información, le avisaría para que pudieran ir en conjunto. Asimismo, le pregunta por los antecedentes de las fiscalizaciones y denuncias efectuadas por la Municipalidad en febrero, marzo y mayo de 2024, que aparecían citadas en el decreto de clausura de la sucursal, de cuya existencia no tenían noticia alguna. La respuesta a ese correo fue recibida el mismo día, en que la Gerenta General le responde lo siguiente al abogado:

“Estimado Manuel Ignacio,

Muchas gracias por la información, estaré atenta a la confirmación de la fecha para ir juntos. Incluyo en la comunicación a Loreto Torres, abogada de Auto Club.

Nosotros ya hemos solicitado la información a Gerardo Petersen para entender bien qué fue lo que pasó con las gestiones que teníamos que realizar en su momento. Se las iré compartiendo en la medida que las recibamos.

Saludos y gracias de nuevo, Karen Oyarce.”

Señala que, con posterioridad, el 25 de junio, el abogado le informa a la Gerente General que la audiencia se la habían dado para el 16 de julio, por lo que le pide que puedan reunirse con la abogada del Automóvil Club para ver cómo avanzar en el Reclamo de Ilegalidad. Asimismo, y en atención a un ofrecimiento dado en la reunión del día anterior, les consulta por la posibilidad de que Automóvil Club pueda hacer gestiones para solicitar adelantar la reunión en la Municipalidad.

Relata que después de las comunicaciones contenidas en las cartas recibidas y enviadas con fecha 18 y 19 de junio, en atención a los buenos



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

Código: UYHTXULSNXD

términos en que se había dado la reunión del 24 de junio, así como también las conversaciones posteriores, ambas partes ahora se encontraban analizando la situación ocurrida y buscando la forma de solucionarla.

Narra que, el 3 de julio, la Gerenta General de Automóvil Club le envía al abogado que los asesora, la información de las fiscalizaciones y denuncias de la Municipalidad recibidas en los meses de febrero, marzo y mayo de 2024, que habían quedado de entregarles luego de la reunión, copiando a su abogada, para que se coordinaran en lo que necesitaran. Sin embargo, el lunes 8 de julio el panorama cambió. Ese día, la Gerenta General de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada le escribe un correo a Cristián Morales, Encargado de Abastecimientos y Servicios Generales de Automóvil Club, para que se contacte con Manuel Ignacio Hertz. En dicho correo, en el que también esta copiada, Karen Oyarce le pide a Manuel Ignacio Hertz que necesitan coordinarse con él o con quien éste les indique *“para hacer entrega de la propiedad, independientemente de los trámites que realizaremos en conjunto.”* Al referido correo, el abogado Manuel Ignacio Hertz, le da respuesta ese mismo día, reiterándole que no se ha configurado ninguna causal de término anticipado, por lo que no corresponde hacer una entrega formal del inmueble. En el mismo correo se le informa que el contrato está vigente hasta el 2 de septiembre de 2025, y que, si la intención de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada es poner término anticipado al contrato, corresponde pagar la renta de arrendamiento hasta dicha fecha. En la misma comunicación se les informa el atraso en el pago de las rentas de los meses de abril y julio de 2024 y se les pide que puedan dar cumplimiento al pago de éstas.

Al día siguiente, el martes 9 de julio, la abogada de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, Loreto Torres,



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

Código: UYHTXULSNXD

responde el correo dando cuenta que, en opinión de ellos, sí se habrían configurado las causales previstas en la cláusula décimo primera del contrato de arriendo, que facultan al Arrendatario a poner término anticipado del contrato, agregando que ambas causales se sostienen en forma individual e independiente y que correspondería hacer entrega de la propiedad.

Añade que luego de recibir dicho correo, extrañado por el tenor del mismo, Manuel Ignacio Hertz se contacta con Karen Oyarce, quien evade una reunión entre ambas partes, y consigue que su abogada se contacte telefónicamente con él, lo cual ocurre el día viernes 12 de julio, donde la conversación planteada por ambas partes se desarrolló en buenos términos, pero en la cual la abogada mantiene su posición, pese a los argumentos que se le entregaron, insistiendo en que tendrían la facultad de decidir unilateralmente el término del contrato, pese a que no concurren las causales para ello.

Describe que el 17 de julio, Manuel Ignacio Hertz se contacta nuevamente con la Gerente General de Automóvil Club y le consulta por quién o quiénes lo acompañarán a la reunión solicitada por la Ley del Lobby, que fue corrida para el 18 de julio, ya que el 16 era feriado. A esta comunicación, Karen Oyarce le responde que no podrán acompañarnos por razones de gestión interna, y le deja entrever una de las razones expresadas en la reunión del 24 de junio que habrían motivado el envío de la carta de término de contrato: que no tienen negocios que sustenten mantener abierta la sede.

Señala que con fecha 18 de julio, alrededor de las 15:00 horas, según consta en el parte de denuncia respectivo de Carabineros de Chile, recibieron un llamado de alerta de un vecino por un incendio en la propiedad producido por un grupo de sujetos desconocidos (okupas), que estaban prendiendo fuego en la propiedad para calentarse, lo cual les llamó poderosamente la atención, toda vez que, la propiedad estaba



arrendada y era responsabilidad del arrendatario su conservación y mantenimiento. El aviso a Bomberos fue realizado a las 15:39 horas, concurriendo la Sexta Compañía de Bomberos de Santiago a apagar el incendio, conjuntamente con Carabineros de Chile que desalojó la propiedad de los ocupantes que habían generado el incidente.

Fue ese mismo día 18 de julio a las 17:30 horas que recibieron un correo de Loreto Torres, la abogada de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, adjuntando una carta de la Gerente General de la empresa, en la cual les informa que, habiéndose puesto término al contrato, habrían hecho entrega de las llaves, dejándolas en una Notaría, en virtud de lo dispuesto en la cláusula décimo segunda del contrato. La misma carta fue recibida a través del servicio de Correos de Chile con fecha 22 de julio de 2024 y ese mismo día pudieron corroborar como la propiedad estaba desocupada habiendo hecho el arrendatario abandono de la propiedad.

En cuanto a los antecedentes del contrato relacionados a la patente comercial del inmueble, fundamenta que Radio Agricultura, medio de comunicación social que pertenece a Publicaciones y Difusión S.A. desarrolló sus actividades comerciales y de radiodifusión por más de 30 años en el inmueble que se entregó en arrendamiento a la demandada, pagando durante todos esos años patente comercial a la Municipalidad de Santiago.

Asevera que Publicaciones y Difusión (en ese entonces Limitada) utilizó dichos inmuebles al menos desde 1981, comprando posteriormente ambas propiedades (que hasta antes de la división de 1954 constituían un solo inmueble) en 1987, funcionando sin ningún inconveniente en dicho domicilio como Radio Agricultura y pagando patente comercial en la Municipalidad de Santiago hasta el año 2017, fecha en que la empresa se trasladó a sus nuevas dependencias en la comuna de Providencia. La



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

Código: UYHTXULSNXD

autorización de funcionamiento consta en documento municipal de marzo de 1982.

Arguye que en la cláusula quinta del contrato de arrendamiento se estipuló que *“El arrendador se obliga a facilitar a la Arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario”*, obligación que se cumplió a cabalidad, tal como da cuenta en detalle la carta del señor Gerardo Petersen (corredor de propiedades y asesor de Automóvil Club de Chile) de fecha 2 de agosto de 2021.

En ese orden de ideas indica que después de las gestiones realizadas por la demandada (Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Ltda.) durante el año 2018 para obtener la patente comercial, la Dirección de Obras de Santiago les negó la patente por no tener el inmueble recepción final. Lo anterior era bastante insólito, toda vez que Radio Agricultura había tenido patente comercial en la misma dirección por más de 30 años. Ante esa situación, como propietarios del inmueble barajaron varias alternativas para dar solución al problema que aquejaba al arrendatario: a) solicitar permiso provisorio como obra nueva sujeto al Artículo 121 de la LGUyC (debido a que el inmueble hoy está emplazado en una zona afecta a utilidad pública y renunciando a toda indemnización en caso de expropiación y asumiendo el costo eventual de demolición); b) regularizar las edificaciones construidas antes de 1959 (artículo 5.1.4 de la OGUyC) en un procedimiento más expedito, trámite que realizaron a través de la contratación del Arquitecto Álvaro Riquelme Bravo, profesional recomendado por el mismo Automóvil Club. Sin embargo, la DOM concluyó que no era posible acogerse a esta norma por estar el inmueble emplazado en una zona sujeta a utilidad pública; c) Insistir en el permiso de edificación presentado en 1954, para lo cual era necesario demoler obras del 4º piso ubicadas en la terraza y



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

Código: UYHTXULSNXD

en el patio posterior (que Automóvil Club remodeló sin su autorización). Pero esta alternativa era muy costosa, por el valor de la demolición; d) evaluar situación de inmuebles construidos con anterioridad a 1929. Como la ley exige los permisos de edificación desde esta fecha, si se acreditaba que los inmuebles eran anteriores, se podía eximir de dicha obligación. Si se encontraron planos de agua y alcantarillado de 1912 y 1924, había unos de 1954 que, posiblemente, fueron acompañados al permiso de edificación cuando se dividió en dos el inmueble.

Indica que, resultaba extraño que el inmueble no estuviera regularizado, porque se pagaban contribuciones por el total de los metros construidos, más, pese a todos los esfuerzos y gestiones realizadas, no pudieron encontrar el certificado de recepción ni en el archivo de la Dirección de Obras de la Municipalidad ni en el del Servicio de Impuestos Internos. De esta forma, nuevamente a solicitud del Automóvil Club, contrataron a la oficina de gestiones arquitectónicas, liderada por doña Fedora Véliz, quien, tras diversas gestiones, logra conseguir que el director de Obras emita un oficio, el ORD N°4799 de fecha 18 de diciembre de 2019, en el que certifica que existe un Registro de Recepción Final de fecha 11 de diciembre de 1956.

Destaca que, sin embargo, y pese a haber funcionado como sede de Radio Agricultura por más de 30 años, pagando patente comercial, y pese a que la demandada obtuvo dos patentes provisorias en la misma dirección, la Municipalidad determinó que la propiedad tenía un uso habitacional y no comercial. Por esta razón, el 20 de enero de 2020 la demandada ingresó un permiso de obra menor para cambiar el uso de la propiedad de habitacional a comercial, el cual nuevamente es rechazado por la Municipalidad por alteraciones y modificaciones en el edificio en relación al permiso original (algunas de estas modificaciones fueron generadas por el mismo Automóvil Club).



Expresa que debido a que la patente comercial provisoria estaba pronta a su vencimiento, el demandado les solicita pedir la división del plano catastral en la Municipalidad, para que queden los roles de ambos inmuebles separados en la plancheta, y así poder solicitar una patente provisoria bajo el rol de la otra propiedad (Av. Libertador Bernardo O'Higgins 1689), mientras se obtenía la recepción del permiso de obra menor. Para ello, su representada volvió a contratar a la oficina de gestiones arquitectónicas liderada por Fedora Véliz, quien consigue el resultado de las gestiones encomendadas.

Indica que luego de ello, la demandada quedó a cargo de realizar las gestiones para obtener la recepción del permiso de obra menor. Pero recién el 2 de agosto de 2021, les envían un correo electrónico con una carta, que contiene una propuesta para financiar a medias los trabajos, propuesta a la cual accedieron, mediante respuesta enviada con fecha 4 de agosto de 2021: *“Estimado Gerardo, muchas gracias por tu mail. Como Radio estamos de acuerdo en que lo financiemos a medias...”*. Y es que como acreditan los hechos relatados precedentemente, cada vez que se les consultó por su apoyo y gestiones, éstas fueron realizadas, con los costos que implicaban.

En relación con la improcedencia de las causales de término anticipado estipuladas en el contrato, en primer lugar señala que en la carta de fecha 17 de junio de 2024, enviada a su persona por Karen Oyarce Riffo, se hace referencia a la cláusula quinta y décimo primera del contrato, dando cuenta que éste se había celebrado para que el arrendatario pudiera destinarlo al funcionamiento del giro propio de su actividad, para lo cual debía tener entre otras, las Patentes Municipales que permitieran su operación. En el tercer párrafo de la carta se señala: *“Lamentablemente, a pesar del tiempo transcurrido, la obtención de la Patente Comercial no ha sido posible y tampoco la recepción municipal del inmueble, verificándose así la situación indicada en la letra i) de la*



cláusula Décimo Primera, esto es, 'que no exista patente municipal y los permisos para destinar el inmueble a la finalidad indicada en el contrato'". No obstante, lo anterior, en la parte pertinente de la cláusula décimo primera, el contrato señala que "Por su parte el Arrendatario podrá terminar anticipadamente el presente Contrato en las siguientes situaciones: i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador."

Fundamenta que, tal como quedó de manifiesto su representada no sólo dio cabal cumplimiento a la obligación establecida en la cláusula quinta del contrato, que señalaba que: *"El Arrendador se obliga a facilitar a la arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario"*, sino que además realizó activamente todas las acciones para apoyar las gestiones de la demandada, yendo a la Municipalidad en distintas oportunidades para entender los requerimientos de la Dirección de Obras Municipales; contratando profesionales para la realización de trámites; y llegando al acuerdo con la arrendataria de estar dispuesta a financiar el 50% de los trabajos de regularización del inmueble que le estaban solicitando.

Menciona que, si la demandada, por problemas de gestión interna (cambio de administración, modificación de gerentes, etc.) no efectuó las gestiones a las que se había comprometido para avanzar en los trámites de regularización del edificio, cuyo requerimiento obedecía en parte importante debido a las obras de mejoramiento del inmueble que ella misma había realizado, y, adicional a eso, no realizó las acciones adecuadas o suficientes para la renovación de los programas de



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

Código: UYHTXULSNXD

capacitación ante SENCE, con los que financiaba buena parte de su operación, no es problema de su representada, por lo cual la no obtención de Patente Comercial, no sería imputable en modo alguno a su representada, ni mucho menos en forma exclusiva a su representada, como lo exige el tenor de la cláusula pactada en el contrato. Por lo anterior se advierte que la justificación de la causal invocada en caso alguno puede ser validada unilateralmente por una de las partes del contrato, más aun habiendo desacuerdo de la otra parte, por lo que, si la demandada realmente estaba segura de su fundamentación, debiera haber demandado el término del contrato ante los tribunales de justicia, competentes para estos efectos, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo séptima del contrato, y no constituirse en juez y parte de un asunto respecto del cual hay una discrepancia relevante entre las partes.

Además indica que recién en el correo del 9 de julio de 2024, enviado por la abogada de la demandada, Loreto Torres, a Manuel Ignacio Hertz, ésta señala que “...*la propiedad no cuenta con las condiciones mínimas y necesarias para obtener patente municipal, motivo por el cual la autoridad ha ordenado la clausura del inmueble por Decreto Secc. 2da. N° 5313 de fecha 10 de junio 2024 de la Ilustre Municipalidad de Santiago (adjunto), se han configurado así las causales previstas en la cláusula Décimo Primera del contrato de arriendo, que facultan al Arrendatario a poner término anticipado al contrato de arriendo...*”. De esta forma, y a esa altura de los acontecimientos, la demandada intenta incorporar la segunda causal de término anticipado como fundamento de su carta de término de contrato.

Expresa que la parte pertinente de la cláusula décimo primera, señala: “*Por su parte el Arrendatario podrá terminar anticipadamente el presente Contrato en las siguientes situaciones: ii) En caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa*



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

Código: UYHTXULSNXD

de un defecto del inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato.”

Fundamenta que el inmueble no tiene ni ha tenido ningún defecto que impida su uso para la finalidad por la que fue arrendado. Tal como se acreditará en su momento, su representada ejerció su actividad comercial y obtuvo patente ante la Municipalidad de Santiago por más de 30 años en dicho inmueble. Asimismo, según consta en el Ord. N° I-260/2020 del Director de Obras de la Municipalidad de Santiago, el rechazo a la solicitud de cambio de destino de habitacional a comercial se debió a la falta de regularizaciones por las alteraciones y modificaciones del 3° piso del edificio y por las ampliaciones (del 1° y 4° piso) y por la falta de memoria de accesibilidad universal, situaciones todas que eran del todo regularizables, y algunas de ellas generadas por la misma Arrendataria (como la ampliación más grande, que era la del primer piso). Sin embargo, y tal como consta en la carta del corredor de propiedades que representaba a la demandada, Gerardo Petersen, de fecha 2 de agosto de 2021, que es enviada con copia a Alfredo Lavanchi, Gerente General de Automóvil Club de Chile, y a Cristián Marín, Gerente de Operaciones de Automóvil Club de Chile, el reparo es absolutamente regularizable, enviándoles incluso los costos que implica dicha regularización, respecto a la cual, piden además que hagan las inversiones en partes iguales, tomando en cuenta la responsabilidad que en ello les cabe por las ampliaciones efectuadas.

Agrega que, en la reunión que sostuvieron en la Municipalidad de Santiago, el 18 de julio de 2024, solicitada por la Ley del Lobby, a la que concurrieron el Administrador Municipal (Claudio González), la Jefa de la División Jurídica (Julia Panez), la Directora de la Dirección de Fiscalización (Bernardita Lorenzini), el Jefe del Departamento de Industria e Inspección Técnica de la Dirección de Obras (Miguel Valderrama) y el Jefe del Departamento de Impuestos y Derechos



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

Código: UYHTXULSNXD

(Alejandro Mansilla), les señalaron que la orden de clausura se podía suspender cuando se realizaran los trámites para solucionar los problemas de regularización. Para esto bastaba presentar una solicitud a la Dirección de Fiscalización, dando cuenta de los antecedentes y efectuar dentro de los 60 días siguientes los respectivos ingresos a la Dirección de Obras. A esta reunión habían quedado de asistir con Automóvil Club, pero finalmente no concurrieron, lo que llamó la atención a las autoridades edilicias que participaron de la misma. En esta instancia la demandada se habría dado cuenta que la orden de clausura era fácilmente subsanable y que la obtención de patente era absolutamente posible, pero que en ambos casos requería su participación y acciones.

Sostiene que el hecho de que el Arrendatario no haya perseverado en la realización e impulso de las gestiones de regularización oportunamente, sabiendo que la patente provisoria tenía una fecha de término, no implica en absoluto que el inmueble tenga algún defecto que impida su uso para la finalidad por la que fue arrendado, por el contrario, sólo habla de su negligencia en la realización de los trámites correspondientes, o también puede dar cuenta de una intencionada desidia, ya que parece bastante extraño que no les haya informado de las fiscalizaciones y denuncias de la Municipalidad recibidas en febrero, marzo y mayo de 2024 respecto a dicha materia, para que pudieran haber actuado oportunamente ante la Dirección de Obras Municipales.

Agrega que, sobre este punto es muy revelador el correo que le envió Gerardo Petersen con fecha 6 de marzo de 2023 con copia al Gerente de Operaciones de Automóvil Club, Cristián Morales y al abogado que los asesora, Manuel Ignacio Hertz Zúñiga, en el cual solicita autorización para la instalación de un letrero por calle Manuel Rodríguez. En el correo da cuenta de que están al tanto de la duración de la patente provisoria y de que están a la espera de un presupuesto



para “*decidir qué hacer con la propiedad una vez conocido el costo de su regularización*”.

Alega que existe mala fe en el actuar de la demandada ya que la arrendataria sabía desde el 28 de enero de 2020 (fecha del Ord. N° I-260/2020 del director de Obras de la Municipalidad de Santiago, que rechazó la solicitud de cambio de destino de habitacional a comercial) de la existencia de esta situación, y estaba al tanto de su responsabilidad en ésta y de las medidas que había que adoptar para solucionarla. Había trabajado en un primer presupuesto y había requerido su apoyo para efectuar los trabajos, y al igual que en ocasiones anteriores, había recibido el más absoluto respaldo de su representada, quedando la arrendataria a cargo de las gestiones acordadas. No sólo eso, sino que, aun sabiendo de la situación descrita, la Arrendataria toma la decisión de que, mientras se obtuviera la regularización de las ampliaciones para obtener la autorización del destino comercial de la propiedad, solicitaría una nueva patente provisoria, pero esta vez por la dirección del segundo inmueble arrendado: Av. Libertador Bernardo O’Higgins 1689-1691, para lo cual le pidieron gestionar el reconocimiento de ambos inmuebles de manera independiente en el plano catastral de la Dirección de Obras Municipales (ya que los dos estaban considerados como un solo inmueble), petición a la que, al igual que todas las anteriores, también accedieron.

Aduce que, el hecho que desde el 2 de agosto de 2021 (fecha en que recibieron la carta del corredor de propiedades que representaba a la demandada, Gerardo Petersen) la arrendataria estuviera al tanto de la situación del inmueble y de la manera en que podía solucionarla, sin que haya realizado las gestiones que quedó de efectuar para hacerlo, es un hecho que llama poderosamente la atención, por varias razones; en primer lugar, la arrendataria estaba en conocimiento de que su patente provisoria vencía el 12 de noviembre de 2021, además la arrendataria



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

Código: UYHTXULSNXD

sabía que debía realizar gestiones ante la Municipalidad por las obras de ampliación que había efectuado en el inmueble y que debía efectuarlas en el más breve plazo. También la arrendataria sabía que de no mediar las gestiones de regularización se encontraría ejerciendo su actividad sin patente comercial, por lo cual no pudo no saber que estaba actuando de esa forma desde el 12 de noviembre de 2021, y por último la arrendataria conocía el plazo de vigencia del contrato, la cláusula de su renovación automática y la forma pactada para poner término al mismo.

Expresa que, del razonamiento expuesto precedentemente, se puede colegir que: la arrendataria estaba en perfecto conocimiento que desde el 12 de noviembre de 2021 se encontraba trabajando sin patente comercial; que de ahí en adelante seguiría trabajando sin patente comercial, de no regularizar las ampliaciones efectuadas en el edificio; y que el contrato estaba vigente hasta el 2 de septiembre de 2023. Por ende, si la Arrendataria sabía, al menos desde agosto de 2021 que su patente provisoria tenía fecha de término y nada hizo para subsanarlo, podría haber puesto término al contrato el 2 de septiembre de 2023, dando aviso en los plazos acordados, pero no lo hizo, y dejó que el contrato se renovara por el período de un año más, hasta el 2 de septiembre de 2024. Además, siempre en conocimiento de la situación de su patente comercial, tampoco dio el aviso oportunamente para que el contrato terminara el 2 de septiembre de 2024, por lo cual, de acuerdo a lo pactado, el contrato se entendió automáticamente renovado hasta el 2 de septiembre de 2025, situación que estaba en perfecto conocimiento de la demandada.

Afirma que, sabiendo la demandada que, por distintas razones imputables a su propia mala gestión, habían dejado de captar negocios que requerían para el funcionamiento de la sucursal, y sabiendo que el contrato se entendía renovado hasta el 2 de septiembre de 2025, la arrendataria no encontró nada mejor que dejar que el proceso



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

Código: UYHTXULSNXD

sancionatorio de la Municipalidad llegara hasta su término con la clausura, puesto que vieron en ello la forma de poder dar término anticipado al contrato. Es por esto que la arrendataria jamás les comunicó sobre las fiscalizaciones y denuncias efectuadas por la Municipalidad en los meses de febrero, marzo y mayo de 2024, que aparecen citadas en los Vistos del Decreto de Clausura N°5313 de fecha 10 de junio de 2024, puesto que ello podría haber implicado la realización por parte de su representada de acciones de regularización tendientes a evitar la clausura, situación que hubiese ido en contra de los intereses de la demandada, que quería poner término unilateralmente al contrato, buscando la forma de no pagar la indemnización que correspondía por contrato.

Sostiene que, de otra forma, no se entiende el silencio de la arrendataria, de no comunicarles estos hechos, prefiriendo pagar sendas multas en las tres oportunidades, en vez de buscar la solución al problema. Y es que todo indica que la demandada nunca tuvo interés de regularizar la situación de su patente y buscó esta excusa como una forma de poder evadir las obligaciones que había contraído en virtud del contrato.

Respecto del incumplimiento en el pago de la renta de arrendamiento señala que, al no haber acuerdo de las partes en la causal invocada por la arrendataria para poner término al contrato, éste se entiende vigente hasta que un tribunal determine el término del mismo. Pues bien, adeudándose a la fecha por la Arrendataria las rentas de arrendamiento de los meses de julio de 2024 en adelante, las cuales debían pagarse dentro de los 5 primeros días de cada mes, solicita el término anticipado del contrato.

Adiciona que, incluso para el hipotético evento que la demandada alegara haber entregado la propiedad con anterioridad (situación que rechazamos por su improcedencia), su representada no tomó



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

Código: UYHTXULSNXD

conocimiento de esta acción, sino hasta un correo enviado el 18 de julio de 2024, adeudándose por lo tanto al menos la renta correspondiente hasta dicha fecha.

Enuncia que la cláusula tercera del contrato señala que *“el no pago oportuno y de la forma estipulada de la renta de arrendamiento, de un mes cualquiera dentro de un año calendario, constituirá a la Arrendataria en mora y dará derecho a la Arrendadora a poner término inmediato al presente contrato, como si fuera el plazo vencido, comunicándolo por escrito a la Arrendataria, manteniendo ésta la obligación de pagar a la Arrendadora el total de la renta correspondiente al plazo convenido en el contrato o su renovación, así como todos los gastos, daños, perjuicios que se le produzcan, y dando derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución inmediata del inmueble”*, con lo cual la demandada adeuda a su representada el pago de las rentas de arrendamiento hasta el 2 de septiembre de 2025.

En cuanto a la aplicación de multas explica que es un hecho cierto que la demandada no pagó la renta del mes de abril de 2024, sino hasta el 9 de julio, luego del recordatorio enviado por el abogado de la empresa a la Gerenta General de Automóvil Club, en el correo de fecha 8 de julio de 2024: *“...En el intertanto agradeceré puedan dar cumplimiento al pago de las rentas adeudadas de los meses de abril y julio de 2024.”*

Agrega que, de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula tercera del contrato, *“el no pago oportuno de la renta de arrendamiento constituirá en mora a la Arrendataria y la obligará a pagar dos unidades de fomento por cada día de atraso en el pago.”* De esta forma, por los 95 días de atraso en el pago de la renta de arrendamiento, procede el pago de una multa de UF 190, cantidad que, al día de presentación de esta demanda, equivale al valor en pesos de \$7.247.848.-. Por los días de



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

Código: UYHTXULSNXD

atraso en el pago de la renta de los meses de mayo y junio se devengaron también multas, las cuales serán expuestas más adelante.

Precisa que el no pago de la renta de arrendamiento del mes de abril, además constituyó al Arrendatario en mora, por lo cual es bastante cuestionable cualquier acción que éste haya querido efectuar posteriormente (por ejemplo, al mandar con fecha 18 de junio la carta de término de contrato de fecha 17 de junio) alegando algún supuesto incumplimiento de la otra parte. Y es que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1552 del Código Civil, *“ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

Con relación a los perjuicios ocasionados al inmueble arguye que, si bien las partes pactaron una cláusula penal en la cláusula tercera del contrato, en el contrato también se estipula que la Arrendataria tendrá la obligación de pagar *“todos los gastos, daños, perjuicios que se le produzcan, y dando derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución inmediata del inmueble”*.

En ese sentido resume los daños en cinco, los cuales se enumeran a continuación:

1.- Regularización de la propiedad por obras de ampliación efectuadas por la arrendataria.

Expresa que tal como se ha señalado extensamente en la demanda, pese a haber ejercido su representada actividad comercial por más de 30 años en el inmueble arrendado sin ningún problema, la Municipalidad de Santiago determinó que ahora, para solicitar una patente, debía solicitarse el cambio de uso de habitacional a comercial, lo que implicaba regularizar las ampliaciones efectuadas por la misma Arrendataria en el inmueble. Estos trabajos de regularización tenían al 2 de agosto de 2021 un valor de \$41.261.881.- que la arrendataria propuso se pagaran a medias. El monto señalado, al día de hoy, por una simple corrección de



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

Código: UYHTXULSNXD

reajuste (por estar en UF en la cotización) da un valor de \$52.890.541.-, por lo que, si se considera la mitad de dicho valor, esto es \$26.445.270.- éste costo debiera asumirlo la Arrendataria por las obras realizadas en el inmueble, sin contar con el permiso de edificación de obra menor ni la recepción de las mismas.

2.- Deuda con la Municipalidad por derechos de propaganda impagos.

Señala que han sido notificados por la Municipalidad de Santiago de una deuda de la Arrendataria para con dicha corporación por derechos de exhibición de propaganda/publicidad de \$2.593.310.- por el 2° Semestre de 2022, y los años 2023 y 2024.

Refiere que le llama la atención esta deuda, que obedece a la falta de diligencia en la gestión de la demandada, toda vez que, que según se acreditará, su representada, a solicitud de la Arrendataria, le entregó a ésta el 25 de febrero de 2019 una “Declaración Jurada de la Calidad de Propietario del Bien Raíz para el que se requiere Permiso de Propaganda”, habiendo al parecer la Arrendataria cumplido con el pago de los derechos en los semestres anteriores a los que adeuda, por lo que requiere que la arrendataria pague esta deuda a la Municipalidad, para que no quede deuda alguna del inmueble por motivo de la responsabilidad de la demandada.

3.- Mantención del edificio (fachada e interiores).

Expone que tal como se señaló en el Acta de Entrega firmada por las partes con fecha 2 de enero de 2021, la propiedad se entregó en buenas condiciones, y hoy en día lo que se pretende devolver se encuentra en un estado deplorable, con la fachada llena de rayados y grafitis, y los interiores en estado calamitoso, por lo cual se demanda la limpieza y aseo del inmueble para que pueda ser entregado en el mismo estado en que fue recepcionado por la Arrendataria, pudiendo ocupar



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

Código: UYHTXULSNXD

para esto el mes de garantía, el cual no es suficiente, por lo cual se demanda la cantidad de \$44.000.000.-

4.- Pago de las cuentas de servicios.

Indica que, al momento de entregarse la propiedad, se tomó el estado de los distintos medidores de luz, agua y gas de los dos inmuebles.

Hace presente que se dejó constancia de la existencia de los distintos medidores, porque en Manuel Rodríguez había dos remarcadores dentro de un mismo empalme. Sin embargo, hoy no se ha acreditado el debido cumplimiento del pago de los distintos servicios, lo cual debe ser asumido por la arrendataria.

5.- Incendio y destrozos del inmueble.

Indica que, como consecuencia del abandono realizado por la arrendataria y la falta de resguardo debido, el día 18 de julio de 2024 se produjo un incendio al interior del inmueble. Posteriormente, el día 22 de julio de 2024, sujetos desconocidos ingresaron al inmueble abandonado, generando una serie de daños en la propiedad y sustrayendo equipos y diversos elementos que forman parte de la red eléctrica y de agua. Los eventos del 18 y 22 de julio de 2024, fueron debidamente denunciados, según se contienen en el parte denuncia N° 5616, de fecha 18 de julio de 2024, de la 3° Comisaría de Carabineros y el parte denuncia N° 975, de fecha 24 de julio de 2024, de la 19° Comisaría de Carabineros de Providencia y los daños de ambos eventos han sido valuados en la suma de \$718.596.862.-

Sobre el derecho cita el artículo 1915, 1942, 1945 y 1977 del Código Civil.

Argumenta que, pese a estar vigente el contrato de arrendamiento hasta el 2 de septiembre de 2025, la arrendataria no ha dado cumplimiento al pago de las rentas correspondientes a los meses de julio en adelante, lo que lleva a su parte hacer uso de la prerrogativa concedida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento en



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

Código: UYHTXULSNXD

consonancia con el artículo 1977 y solicitar el cese del contrato de arrendamiento. De esta forma, de acuerdo lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil, si se pone término al contrato de arrendamiento por culpa de la arrendataria, ésta queda obligada a indemnizar los perjuicios producidos al arrendador, pagando las rentas correspondientes por el tiempo que falte hasta el día que desahuciándolo hubiere podido hacer cesar el arriendo, o en que éste hubiera terminado sin desahucio. Por tanto, mediando culpa de la arrendataria, al no pagar las rentas de un contrato de arrendamiento vigente por más de un periodo, deberá pagar las rentas de arrendamiento pactadas y que se encuentran insolutas, conforme a lo establecido en la norma legal ya citada, ello a título de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

Cita jurisprudencia atingente al efecto.

Alega que considerando que la demandada no ha pagado la renta de los meses de julio de 2024 en adelante, la indemnización por concepto de lucro cesante – “pago de la renta por el tiempo que falte”- contenida en el artículo 1945, equivale al pago de 14 meses (de julio de 2024 a septiembre de 2025) de renta, es decir, de UF 1836,38. (UF 131,17 por cada mes).

Razona que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el día 10 de diciembre de 2020, dispone en su cláusula cuarta que la renta “(...) *se pagará en dinero efectivo, dentro de los primeros cinco días de cada mes, en su equivalente en pesos moneda nacional al día de su pago (...)*”. En caso de incumplimiento, la misma cláusula cuarta dispone una sanción en contra de la arrendataria como consecuencia de la mora por incumplimiento de la obligación de pago de la renta: “(...) *El no pago oportuno de la renta de arrendamiento constituirá en mora a la Arrendataria y la obligará a pagar dos unidades de fomento por cada día del pago*”.



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

Código: UYHTXULSNXD

Ahora bien, la arrendataria pagó en forma tardía las rentas de abril, mayo y junio del año 2024, por lo tanto, en consideración a que la cláusula cuarta del contrato dispuso una multa de UF 2 por cada día de no pago, la multa aplicable por las rentas de abril, mayo y junio de 2024, asciende a UF 202, lo que al momento de esta presentación asciende a \$7.705.607 (siete millones setecientos cinco mil seiscientos siete pesos). Sin perjuicio de lo anterior, hace presente que, al momento de esta presentación, la arrendataria aún no paga las rentas correspondientes a los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2024, por lo que se solicita de antemano que la multa sea calculada al momento de la dictación de la sentencia.

En cuanto a las indemnizaciones de perjuicios por los daños ocasionados su parte, razona que el artículo 1945 del Código Civil dispone expresamente que: *“Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día que desahuciando hubiera podido cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.”*

Asimismo, en la cláusula cuarta del contrato se indica que: *“(…) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato y en especial el no pago oportuno y en la forma estipulada de la renta de arrendamiento, de un mes cualquiera dentro de un año calendario a contar desde la fecha del presente contrato, constituirá a la Arrendataria en mora y dará derecho a la Arrendadora para poner término inmediato al presente contrato, como si fuera de plazo vencido, comunicándolo por escrito a la Arrendataria, manteniendo ésta la obligación de pagar a la Arrendadora el total de la renta correspondiente al plazo convenido en el presente contrato o en su renovación, así como todos los gastos, daños y perjuicios que se le*



produzcan, y dando derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución inmediata del inmueble”.

En este sentido sostiene que los perjuicios ocasionados por la arrendataria con ocasión del incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato arrendamiento se traducen en las siguientes:

i) Regularización de la propiedad por obras de ampliación efectuadas por la arrendataria.

Indica que, a partir de las modificaciones realizadas por la arrendataria en el inmueble, la Municipalidad de Santiago exige una serie de regularizaciones de la propiedad arrendada a fin de solicitar el cambio de uso de habitacional a comercial. Lo anterior es esencial para efectos de solicitar una patente. Estos trabajos de regularización tenían al 2 de agosto de 2021 un valor de \$41.261.881.-, que la arrendataria propuso que pagaran a medias. El monto señalado, al día de hoy, por una simple corrección de reajuste (por estar en UF en la cotización) da un valor de \$52.890.541.-, por lo que, si se considera la mitad de dicho valor, esto es, \$26.445.270.-, éste costo debiera asumirlo la Arrendataria por las obras realizadas en el inmueble, sin contar con el permiso de edificación de obra menor ni la recepción de las mismas.

ii) Deuda con la Municipalidad por derechos de propaganda impagos.

Señala que la arrendataria durante el periodo correspondiente al 2º Semestre de 2022, y los años 2023 y 2024, época en que estuvo vigente el contrato de arrendamiento, fue sancionada por la Ilustre Municipalidad de Santiago por concepto de no pago de derechos de exhibición de propaganda/publicidad sanción que asciende a \$2.593.310.-

iii) Mantención del edificio (fachada e interiores).

Expresa que tal como se señaló en el Acta de Entrega firmada por las partes con fecha 2 de enero de 2021, la propiedad se entregó en



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

Código: UYHTXULSNXD

buenas condiciones, y hoy en día lo que se pretende devolver se encuentra en un estado deplorable, con la fachada llena de rayados y grafitis, y los interiores en estado calamitoso, por lo cual se demanda la limpieza y aseo del inmueble para que pueda ser entregado en el mismo estado en que fue recepcionado por la Arrendataria, pudiendo ocupar para esto el mes de garantía, el cual no es suficiente, por lo cual se demanda la cantidad de \$44.000.000.-

iv) Pago de las cuentas de servicios.

Expone que, al momento de entregarse la propiedad, se tomó el estado de los distintos medidores de luz, agua y gas de los dos inmuebles. Cabe señalar que se dejó constancia de la existencia de los distintos medidores, porque en Manuel Rodríguez había dos remarcadores dentro de un mismo empalme. Sin embargo, hoy no se ha acreditado el debido cumplimiento del pago de los distintos servicios, lo cual debe ser asumido por la arrendataria.

v) Incendio y vandalismo del inmueble.

Precisa que, la arrendataria a través de su carta certificada recibida el día 22 de julio de 2024, les informa que se habría abandonado el inmueble arrendado, dejando las llaves en la Notaría de don Andrés Rieutord Alvarado. Como consecuencia del abandono realizado por la arrendataria y la falta de resguardo debido, el día 18 de julio de 2024 se produjo un incendio al interior del inmueble cuyos daños han sido valuados en la suma de \$718.596.862.-

En virtud de todo lo expuesto anteriormente y previas citas legales, solicita tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de arrendamiento, en contra de la sociedad Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, por no pago de la renta de arrendamiento, admitirla a tramitación disponer que se practiquen las correspondientes reconveniones de pago por las rentas adeudadas y, en definitiva, acogerla, declarando:



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

Código: UYHTXULSNXD

1. Que se declare el término inmediato del contrato de arrendamiento como si fuera plazo vencido, y así mismo, se condene a la demandada al pago de todas las rentas de arrendamiento que correspondan hasta el 2 de septiembre de 2025, plazo hasta el cual las partes estipularon la renovación de la vigencia del contrato de arriendo celebrado entre las partes, por la suma de UF 131,17 mensuales, es decir, un total de UF 1.836,38.

2. Que, conforme al contrato celebrado entre las partes, se condene a la demandada al pago de una multa de UF 2 por día de atraso en el pago de la renta de arrendamiento de los meses de abril, mayo y junio de 2024, según se indica a continuación, y de cada uno de los meses que corresponda hasta el momento de la resolución de esta causa, en su equivalente en pesos al día de su pago.

- Mes de Renta: abril 2024: fue pagado el día 9 de julio de 2024. Mora de 95 días, es decir, UF 190 de multa.

- Mes de Renta: mayo 2024: fue pagado el día 9 mayo. 4 días de mora, es decir, UF 8 de multa.

- Mes de Renta: junio 2024: fue pagado el día 7 junio. 2 días de mora, es decir, 4 UF de multa.

- Desde Julio 2024 hasta septiembre 2025 se adeudan los pagos, por lo que, se solicita sea calculada la multa por mora al momento de la sentencia.

3. Que, se condene a pagar por los perjuicios ocasionados al inmueble, los siguientes montos:

- Por concepto de regularización de la propiedad por ampliaciones efectuadas por la arrendataria sin contar con permiso ni recepción la suma de \$26.445.270.-

- Por deuda con la municipalidad por derechos de propaganda impagos la suma de \$2.593.310.-



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

Código: UYHTXULSNXD

- Mantención del edificio, fachada e interiores, entrega del inmueble en el mismo estado en que se entregó, no alcanzando el monto de la garantía para esto, se requiere el pago de \$44.000.000.-

- Pago por cuentas de servicios básicos por el monto que corresponda.

- Por incendio y vandalismo ocurrido en el inmueble entre el 18 y el 22 de julio de 2022, la suma de: \$718.596.862.-

4. Que, las sumas que se ordenen pagar por la parte demandada lo sean más los correspondientes intereses y reajustes hasta la fecha efectiva de pago.

5. Que, se condene en costas a la demandada.

Con fecha 13 de enero de 2025, a folio 8, se notificó legalmente la demanda y su proveído.

Con fecha 20 de enero de 2025, según consta a folio 13, se llevó a cabo la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la asistencia del abogado de la parte demandante don Manuel Ignacio Hertz Zúñiga y del apoderado de la parte demandada don Eduardo Andrés Marchi Fernandez.

En dicho acto el apoderado de la parte demandada ratifica su escrito de contestación, ingresado a folio 10 de la carpeta electrónica, en los siguientes términos:

En cuanto a la contestación de la demanda reseñada a lo principal de su escrito, señala que con fecha 10 de diciembre de 2020 a través de escritura pública otorgada en la Notaría de don Andrés Rieutord Alvarado, su representada, celebró un contrato de arrendamiento con la demandante, respecto de los inmuebles ubicados en calle Manuel Rodríguez número quince y Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil seiscientos ochenta y nueve, ambos de la comuna de Santiago, que corresponden, respectivamente, a un edificio de oficinas y a un predio destinado a estacionamientos, el cual sería destinado por la



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

Código: UYHTXULSNXD

Arrendataria para el adecuado funcionamiento de una oficina dedicada al giro propio de su actividad y para salas de clases. Asimismo, el Arrendador se obligó a facilitar a la Arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario. El mencionado contrato tendría una duración inicial de 32 meses, comenzando a regir el 2 de enero de 2021 y con vencimiento el 2 de septiembre de 2023.

Expone que, una vez expirado el plazo inicial, el contrato se renovaría automáticamente por períodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo que una de las partes manifieste su intención de terminarlo o no renovarlo. Cualquiera de las partes debe comunicar por escrito su intención de poner término al contrato o no renovarlo, mediante carta certificada, con al menos 120 días corridos de anticipación a la fecha de término o de cualquiera de sus prórrogas.

Agrega que, en cuanto al término anticipado por parte de la arrendataria, la cláusula décimo primera del contrato estableció la posibilidad de término unilateral del contrato por parte de la arrendataria y las causales que justifican su ejercicio: *“Por su parte, el Arrendatario podrá terminar anticipadamente el presente contrato en las siguientes situaciones:*

(i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador; (ii) En el caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del Inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato. (...).



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

Código: UYHTXULSNXD

Indica que, respecto de la restitución del inmueble, este punto está tratado en la cláusula décimo segunda en los siguientes términos: “*Al término del contrato prometido, cualquiera sea la causa, la Arrendataria deberá restituir el inmueble mediante su desocupación total, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves respectivas. Además, la Arrendataria deberá entregar los recibos de pago de las cuentas de consumos de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados consumos ha sido efectuado hasta el último día en que la Arrendataria haya ocupado el inmueble. En caso de demora o atraso en la entrega del inmueble al término del presente contrato, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora las rentas de arrendamiento proporcionales al periodo correspondiente hasta la entrega efectiva, además de una cantidad de seis Unidades de Fomento, por concepto de multa, por cada día de atraso en la entrega del inmueble*”. En cuanto a la garantía, el contrato también contempló lo siguiente: “*A fin de garantizar la conservación del Inmueble y su restitución en el mismo estado en que se entregue, la devolución y conservación de especies y artefactos que se indican en el inventario referido precedentemente, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble arrendado, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora, la suma equivalente, en pesos, de ciento noventa y seis coma setecientos cincuenta y cinco Unidades de Fomento (UF). La Arrendadora devolverá esta garantía a la Arrendataria dentro del plazo de treinta días después de terminado el contrato de arrendamiento prometido, y una vez que hubiera sido restituido, a su entera satisfacción, el Inmueble. La Arrendataria autoriza a la Arrendadora para deducir de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las*



cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, gastos comunes u otros que sean de cargo de la Arrendataria. La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes."

A continuación, describe una cronología de eventos relevantes ocurridos a partir de la fecha de otorgamiento del contrato:

- 10 de diciembre de 2020. Se firma el contrato de arrendamiento entre Publicaciones y Difusión S.A. y Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada.

- 10 de junio de 2024. La Municipalidad de Santiago emite el Decreto de Clausura N° 5313 debido a la falta de patente comercial.

- 17 de junio de 2024. La arrendataria envía carta notificando el término del contrato invocando las causales de la cláusula del contrato, aludiendo a la imposibilidad de acceder a la patente comercial y a la orden de clausura.

- 19 de junio de 2024. El arrendador responde rechazando la causal de término del contrato e invitando a una reunión para buscar una solución.

- 24 de junio de 2024. Se realiza una reunión entre ambas partes para discutir la situación del inmueble y las posibles soluciones para la clausura.

- 8 de julio de 2024. La arrendataria mediante correo electrónico solicita al Arrendador indicar su disponibilidad para coordinar la entrega del inmueble.

- 8 de julio de 2024. El arrendador contesta el correo anterior insistiendo en que no se ha configurado ninguna causal de término anticipado del contrato, por lo cual no corresponde hacer en estos momentos una entrega formal del inmueble.

- 9 de julio de 2024. La arrendataria insiste, mediante correo, en que se configuran las causales de término del contrato, dado que la



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

Código: UYHTXULSNXD

propiedad no cuenta con las condiciones mínimas y necesarias para obtener patente municipal, motivo por el cual la autoridad ha ordenado la clausura del inmueble por Decreto Secc. 2da. N° 5313 de fecha 10 de junio 2024 de la Ilustre Municipalidad de Santiago, y solicita nuevamente al Arrendador que indique su disponibilidad para la entrega de la propiedad, de manera de no obstaculizar el cumplimiento de su obligación de efectuar la restitución del inmueble de acuerdo a lo pactado en el contrato de arriendo.

- 17 de julio de 2024. La arrendataria entrega las llaves en una notaría mediante las Instrucciones al Sr. Notario de efectuar su entrega a quien acredite ser representante legal de Publicaciones y Difusión S.A. Notificando de ello al arrendador por carta certificada y adjuntando comprobantes de pago de suministros.

- 18 de julio de 2024. Se produce un amago de incendio en la propiedad, atribuido a ocupantes no autorizados.

En cuanto al aviso de término del contrato dado por la arrendataria argumenta que la arrendadora ejerce la acción de término anticipado del contrato de arrendamiento basado en un supuesto incumplimiento del pago de rentas de arrendamiento por parte de EDCACCH.

Advierte que dicha pretensión se erige sobre la base de asumir la vigencia del contrato y privar, de todo efecto, (i) a la imposibilidad de acceder la arrendataria a una patente comercial definitiva; y (ii) a la circunstancia de haberse producido la clausura del inmueble dado en arrendamiento por orden municipal de modo que éste no se encuentra en estado de servir para el objeto para el cual fue arrendado.

Señala que, en efecto, el día 17 de junio de 2024, EDCACCH comunicó a la arrendadora el término del contrato a partir del 30 de junio de 2024, invocando como fundamento la imposibilidad de obtener patente comercial y la clausura municipal del inmueble que se haría



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

Código: UYHTXULSNXD

efectiva a partir de 1° de julio de 2024. Dicha carta fue respondida por la arrendadora con fecha 19 de junio de 2024, indicando precisamente que las causales invocadas por el arrendatario no serían aplicables, ya que, en su opinión, los problemas con las licencias y permisos serían imputables al arrendatario, no al arrendador, según supuestos acuerdos previos. Menciona también que existían compromisos para regularizar las obras por parte del arrendatario, con apoyo parcial del arrendador.

Al respecto señala en primer lugar, que su parte niega y controvierte expresamente la existencia de alguna modificación contractual que implicase trasladar al arrendatario el cumplimiento de obligaciones propias del propietario, como lo es el cumplimiento de legislación urbanística en relación a obligación de la obtención de la recepción definitiva de la propiedad y cambio de destino de la propiedad.

Sostiene que las conversaciones que la arrendadora pudo tener en dicho sentido con un corredor de propiedades, señor Gerardo Petersen, en relación a abordar su resolución en forma conjunta, incluso de ser éstas efectivas, no son oponibles a su representada, quien en ningún momento consintió en asumir ni la gestión ni el costo de dichas labores. Tampoco mandató a dicha persona para que actuase en su nombre y representación frente a la arrendadora. Dicho de otra manera, el señor Gerardo Petersen no representa a EDCACCH, de modo que sus intervenciones en relación a averiguar que debía realizar la arrendadora para solucionar sus impedimentos legales no empecen a la demandada.

Manifiesta que, en su demanda la actora se esfuerza en construir la existencia de una supuesta obligación de hacer correspondiente a la arrendataria, consistente en la colaboración en la ejecución de las actividades necesarias a efectos de obtener la recepción de la propiedad arrendada, requisito sine qua non para un otorgamiento de una patente definitiva. El hecho es que no existe antecedente alguno que dé cuenta de manera inequívoca de dicha voluntad, y que legalmente implique una



modificación contractual oponible a EDCACCH. Muy por el contrario, si se analiza en detalle la propia documentación adjunta a la demanda, se puede apreciar que en rigor la demandante tenía bastante claro que la solución a ese tema era de su exclusiva incumbencia y sus esfuerzos estaban puestos en lograr -pese a que no le corresponde- en obtener de su arrendataria una contribución económica al costo de la regularización, cuestión que esta parte nunca aceptó. E incluso, de haberla aceptado, hecho que niega y controvierte expresamente, ello no obsta a que en definitiva el obligado a recibir la propiedad y cambiar su destino no es otro que el propietario.

A fin de acreditar lo señalado copia extractos de correos electrónicos acompañados a la demanda.

Fundamenta que, habiéndose descartado que su parte hubiese asumido obligación alguna de regularizar los defectos que presentaba el inmueble, cabe examinar si el aviso de término anticipado dado por la arrendataria con fecha 17 de junio de 2024, se ajusta a lo pactado y de ser ello efectivo, cuáles son sus consecuencias jurídicas, es decir, que de encontrarse dicho aviso ajustado a lo pactado, la carta logró entonces producir el resultado jurídico buscado por su emisor, esto es, la terminación anticipada del contrato, y si el contrato terminó anticipadamente de la forma prevista en él, la consecuencia legal de ello es que la acción de terminación ejercida no resulta procedente. También consecuencia de lo anterior es que tampoco pudieron devengarse aquellas rentas que la demandante señala como impagas, ni existe ya tampoco una estructura contractual vigente susceptible de ser terminada. Dicho de otra manera, no se puede terminar aquello ya terminado, mucho menos se pueden incumplir prestaciones no devengadas.

Esgrime que, conforme se reconoce en la demanda, su parte pagó las rentas de arrendamiento devengadas hasta el 30 de junio de 2024. Y no está obligada a pagar rentas por un inmueble clausurado a partir del



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

Código: UYHTXULSNXD

1º de julio del mismo año. En la especie, como vimos, se pactó la facultad del arrendatario de terminar anticipadamente el presente contrato en las situaciones que en éste se expresan: *(i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador; y (ii) En el caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del Inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato. (...).*

Arguye que son hechos pacíficos, no controvertidos, primero, que la Ilustre Municipalidad de Santiago decretó efectivamente la clausura del inmueble entregado en arrendamiento; y segundo que a la fecha de producirse dicha clausura, EDCACCH, no había podido acceder a una patente comercial definitiva, encontrándose la provisoria obtenida previamente vencida y su renovación denegada.

Analiza la primera causal contemplada en la cláusula undécima del contrato de arrendamiento, la cual establece la posibilidad de término anticipado del contrato en los casos de falta, pérdida, denegación o no renovación de licencias, patentes municipales o permisos. El texto de la cláusula es claro en condicionar el término anticipado del contrato a dos aspectos: la denegación o no renovación de permisos necesarios, entre otros, patentes municipales, y que dichas situaciones sean imputables al arrendador. De esta forma, el arrendatario tiene derecho a terminar el contrato anticipadamente en la medida que por un hecho atribuible al arrendador no acceda o no pueda renovar la patente municipal. En la especie, EDCACCH estaba imposibilitada de acceder a la patente comercial definitiva pues es un supuesto normativo que el inmueble en que se realizará la actividad lucrativa gravada por el Decreto 2385 que



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

Código: UYHTXULSNXD

fija el texto refundido del D.L. N°3063 sobre rentas municipales, se encuentre debidamente recepcionado de conformidad a la legislación urbanística y además realizado el cambio de destino de la propiedad. Y legalmente es responsabilidad del propietario tanto recepcionar el inmueble de su propiedad como obtener el cambio de destino, por lo tanto, es imputable a éste la no obtención de una patente comercial debido a que el inmueble carece de recepción definitiva.

Cita el artículo 5.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cita el artículo 5.2.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cita el inciso 2° del artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Manifiesta que, la razón en definitiva de por qué EDCACCH no podía acceder a una patente definitiva, y de esa forma evitar la clausura, consiste en que la propiedad arrendada no se encontraba recepcionada definitivamente ni contaba con destino comercial y, legamente, como vimos, tanto hacer recepcionar el inmueble como el cambio de destino, son responsabilidades del propietario, no de un mero tenedor como lo es el arrendatario. La conclusión entonces es que en la especie se da el supuesto contractual del numeral i) porque la imposibilidad de acceder a una patente municipal definitiva, condición necesaria para explotar comercialmente el inmueble, se sujeta al cumplimiento de una obligación que es de la exclusiva responsabilidad del dueño, arrendador en este caso, como lo son, la obtención de la recepción definitiva de la propiedad y la tramitación del cambio de destino.

En cuanto a la segunda causal la cláusula de término anticipado del contrato establece: *“Orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del inmueble por una autoridad judicial o administrativa debido a defectos del inmueble”*.



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

Código: UYHTXULSNXD

A este respecto indica que, la clausura del inmueble es un hecho reconocido por ambas partes del contrato, y está debidamente documentado como una medida impuesta por una autoridad administrativa. Este reconocimiento elimina cualquier controversia respecto a la ocurrencia del hecho base que activa la cláusula.

Arguye que existe; a) Orden de una autoridad judicial o administrativa: la clausura fue ordenada por una autoridad administrativa competente, como lo refleja el decreto municipal emitido por la Ilustre Municipalidad de Santiago y, b) Cierre, clausura, prohibición o limitación del uso del inmueble: la medida de clausura impide el uso del inmueble para los fines estipulados en el contrato, configurando una limitación objetiva del uso.

Sostiene que, la clausura se fundamenta en defectos específicos del inmueble que incumplen normativas vigentes, tales como irregularidades en infraestructura, instalaciones o permisos necesarios. En la especie, la falta de recepción definitiva, hecho también reconocido en la propia demanda y cuya resolución equivocadamente se intenta trasladar a esta parte. Esto conecta directamente el hecho con la causal establecida en el contrato.

Destaca que la disposición contractual no exige analizar si los defectos del inmueble son atribuibles al arrendador, arrendatario o un tercero. Su redacción objetiva excluye la evaluación de culpabilidad o negligencia, centrándose únicamente en los efectos de la decisión administrativa (la clausura). Por lo tanto, dado que el hecho de clausura está reconocido por ambas partes, que éste proviene de una orden administrativa, y que se encuentra basado en defectos del inmueble, en este caso, la falta de recepción definitiva, se configura plenamente la causal objetiva de la hipótesis ii) de la cláusula décimo primera del contrato. En conclusión, la arrendataria se encontraba debidamente legitimada para ejercer su derecho de poner término anticipado al



contrato invocando dicha causal sin necesidad de demostrar imputabilidad ni asumir cargas probatorias adicionales. Corolario de todo lo que viene diciendo es que la carta enviada por la arrendataria a la arrendadora con fecha 17 de junio de 2024 produjo el efecto de poner término anticipado al contrato.

Señala que si bien dicho efecto se produjo tan pronto como la comunicación fue efectuada de conformidad al procedimiento pactado -debe recordarse que la arrendadora contestó con fecha 19 de Junio y la carta fue recepcionada por mano el 18-, su representada optó porque sus efectos se produjesen a partir del día 30 de junio de 2024, hecho legalmente posible desde que equivale a la renuncia de un plazo y que se justifica, además, porque la clausura municipal entraba en vigor a partir del día 1° de julio de 2024.

En cuanto a la entrega de las llaves del inmueble fundamenta que habiendo ya terminado el contrato y hecha efectiva la clausura por parte de la autoridad municipal, quien con fecha 1° de Julio de 2024, procedió a poner sellos en las puertas de acceso, su parte se encontró con la renuencia de la arrendadora en cuanto a aceptar dicho efecto y, por ende, a hacer recepción de la propiedad. Pese a la oportuna recepción del aviso de término, la arrendadora, con fecha 19 de junio y luego 08 de julio, declinó recibir la propiedad como se le ofrecía en correo del 17 de junio, luego del 08 de julio y del 09 de julio.

Aduce que, en razón de lo anterior, mediante carta de fecha 17 de julio de 2024, EDCACCH informó a la arrendadora que, debido a su renuencia a recibir el inmueble, las llaves fueron puestas a su disposición en una Notaría mediante Instrucciones al Sr. Notario de entregarla a quien acreditara la representación de la sociedad Publicaciones y Difusión S.A. para cumplir con la restitución de la propiedad conforme a la cláusula décimo segunda del contrato. Además, la Arrendataria adjuntó comprobantes de pagos de servicios y solicitó la devolución de la



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

Código: UYHTXULSNXD

garantía, indicando haber dado estricto cumplimiento a sus obligaciones contractuales:

Respecto del incumplimiento de la arrendadora de su obligación de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de una cosa apta para el fin de contrato, esgrime que conforme a las reglas generales del arrendamiento corresponde al arrendador proporcionar al arrendatario el goce pacífico de una cosa apta para el fin del contrato.

Indica que jurídicamente, esta obligación se descompone en tres aspectos principales uno primario, consistente en entregar la cosa (artículos 1920, 1924, 1925 y 1926 del Código Civil); luego, de mantenerla en estado de servir (artículos 1927 y 1932 del Código Civil); y, finalmente, la obligación de librar al arrendatario de turbaciones de hecho y derecho (artículos 1928, 1929, 1930 y 1931 del Código Civil).

Agrega que, conforme al tenor del contrato, era conocido para el arrendador el destino comercial que se daría a la propiedad en cuestión, pues ello quedó explicitado expresamente en la cláusula quinta del mismo: *“Destino del inmueble “El Inmueble objeto de este contrato será destinado por la Arrendataria para el adecuado funcionamiento de una oficina dedicada al giro propio de su actividad y para salas de clases. El Arrendador se obliga a facilitar a la Arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario.”*

Hace presente que, atendida dicha destinación comercial, expresamente se facultó al arrendatario a la terminación anticipada del arrendamiento en caso de imposibilidad o no renovación de los permisos y patentes necesarios para desarrollar el negocio: *“Cláusula Décimo Primera: Término anticipado... El Arrendatario podrá terminar anticipadamente el presente Contrato en las siguientes situaciones: i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la*



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

Código: UYHTXULSNXD

pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador."

Fundamenta que, el inmueble entregado en arrendamiento a su parte jamás estuvo en condiciones de permitir a su representada la obtención de una patente comercial definitiva. No sólo por no contar con recepción definitiva, sino que, además -y aún más grave y que en definitiva la actora y arrendadora no podía ignorar, es que la propiedad jamás había tenido destino comercial.

Cita el artículo 145 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Expresa que, mientras no se produzca la recepción de la obra, el inmueble no puede arrendarse porque no puede ser destinado a uso alguno. Es decir, el arrendador se encuentra legalmente imposibilitado de cumplir su obligación de entregar el bien raíz al arrendatario para el fin a que fue destinado. Como puede observarse es el propósito con que se ha otorgado inicialmente el permiso municipal de construcción lo que determina el fin obligado del uso o goce del inmueble. Existiendo un fin obligado de destino del bien, el arrendamiento del mismo debe adecuarse a dicho fin, y el cambio de destino respectivo debe ser tramitado por el propietario y autorizado por la municipalidad respectiva.

Refiere que la arrendadora pretende de modo insólito una serie de rentas e indemnizaciones por un contrato que fue legalmente terminado conforme a su propio tenor y a la legislación aplicable -el artículo 1932 del Código Civil expresamente faculta al arrendatario para terminar el contrato cuando el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para el que ha sido arrendada sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato-, en tanto el bien en cuestión por carecer de recepción total y lo que es más grave no tener destino comercial, es decir, jamás fue apto para el uso



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

Código: UYHTXULSNXD

contemplado en el contrato, lo que constituye un incumplimiento flagrante de su obligación de entregar un bien apto para el objeto contemplado en el contrato y justifica plenamente la terminación anticipada del mismo realizada por su parte.

También fundamenta jurídicamente la excepción de contrato no cumplido o “exceptio non adimpleti contractus” respecto de la cual señala que el artículo 1552 del Código Civil dispone 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”*, cuyo es el caso.

Por otro lado, hace mención a la ausencia de mora de restituir, indicando que siendo el contrato de arrendamiento un título de mera tenencia de la cosa arrendada, a su término, debía restituirse el bien dado en arrendamiento. Esta obligación fluye de la cláusula décimo segunda la cual señala *“Al término del presente contrato, cualquiera sea la causa, la Arrendataria deberá restituir el Inmueble mediante su desocupación total, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves respectivas.”*, como de lo dispuesto en el artículo 1948 del Código Civil, que dispone que *“La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves”*.

En virtud de lo anterior, sostiene que su representada, tras poner término al contrato de forma unilateral por un motivo justificado contemplado en el contrato, obró con extrema diligencia manifestando, en primer lugar, su intención de cumplir con la obligación de restitución de la propiedad gatillada por la terminación del contrato.

Por lo mismo, y ante la mora de la arrendadora en recibir la propiedad conforme su respuesta de fecha 19 de junio y 08 de Julio, su parte se vio en la necesidad con fecha 17 de Julio del 2024, de ponerlo a



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

Código: UYHTXULSNXD

su disposición desocupado y dejando las llaves en Notaría, conforme lo ya relatado.

Aduce que, terminado el contrato, su parte obró con la diligencia debida sin incurrir en mora de restituir, la que conforme a lo dispuesto en el artículo 1949 requiere además para configurarse de un requerimiento expreso del arrendador *“Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él competa como injusto detentador.”*

Arguye que esta cuestión es esencial para la adecuada resolución del presente asunto pues conforme a esta norma dicho requerimiento tiene por finalidad la constitución en mora de restituir, y como es sabido, en materia contractual los perjuicios se deben desde la mora, no existiendo mora de restituir, no resulta procedente ni corresponde acceder a ningún perjuicio vinculado con la restitución. Por otra parte, el referido artículo 1949 del Código Civil, no es más que una aplicación particular a la obligación de restituir, de las reglas generales de los artículos 1557 del Código Civil: *“se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...”*. y 1538 del mismo cuerpo legal, en materia de cláusula penal: *“Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora...”*.

Sostiene que, en el caso de marras, como se viene diciendo, no existe mora de restituir de su representado, por cuanto mediante carta del 17 de junio de 2024, hizo una manifestación expresa y clara de su voluntad e intención de restituir a la terminación y, finalmente, ante la renuencia de la actora de recibirlo, estando además la propiedad



clausurada, puso la propiedad a disposición de la arrendadora dejando las llaves en Notaría.

Advierte que, la mora en restituir, para haberse configurado, requería un retardo -inexistente- unida a un requerimiento específico al respecto, siendo el requerimiento que ha dado lugar a los presentes autos del todo inoficioso por cuanto no puede constituirse en mora a quien ha cumplido su obligación en forma muy anterior al requerimiento en cuestión. En efecto, lo sucedido es que la propiedad debió ser puesta a disposición de la arrendadora mediante entrega en Notaría por su negativa a recibirla, tras serle informada la terminación del contrato, configurándose así la “*Mora Accipiendi*” o del Acreedor, la que incluso en ausencia de caso fortuito, conforme a los principios contenidos en los artículos 1548, 1680 y 1827 del Código Civil, limita la responsabilidad de su representada a la culpa grave o dolo.

Finalmente relata que sin mora de restituir, no existe derecho del demandante a pretender ningún tipo de perjuicios al respecto, y además conforme lo expuesto en los artículos 1550 y 1590 inciso 3ro del Código Civil, son de cargo de la actora tanto el deterioro como el caso fortuito que puedan afectar al bien, pues en ausencia de mora del deudor, el riesgo del cuerpo cierto es de su cargo, por lo que desde esta perspectiva, tampoco tiene derecho a formular reclamos en contra de esta parte por las situación del amago de incendio que afectó a la propiedad arrendada.

Añade que por ser efectiva la clausura a contar del 01 de Julio de 2024, EDCACCH se vería impedida jurídicamente de entrar a la propiedad a contar de esa fecha, por lo que su parte se vio forzada a desocuparla el 30 de junio del año 2024, fecha informada a la actora para el término del arrendamiento por misiva del 17 de junio previo, ya se ha dicho que la actora respondió el 19 de junio y luego el 08 de Julio.

Expone que, a la época de la puesta a disposición de la propiedad a la arrendadora vía notario dada su mora en recibirla (17 de Julio), las



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

Código: UYHTXULSNXD

rentas y consumos se encontraban al día, la renta correspondiente al mes de junio, mes de término del contrato y de uso efectivo de la propiedad, fue pagada mediante transferencia a la cuenta de la arrendadora con fecha 09 de julio del año 2024.

Expresa que la mora es un requisito de toda indemnización de perjuicios contractuales incluyendo las cláusulas penales requisito que es exigido por el artículo 1557 del Código Civil: *“se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora...”*. Reitera esta misma idea el artículo 1538 del mismo cuerpo legal, en materia de cláusula penal: *“Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora...”*.

Agrega que, en el improbable caso que se estime que la terminación del contrato realizada por su parte no se encuentra ajustada a ley o al contrato, y se estimare que pudieren confluir el resto de los elementos que hacen posible la responsabilidad contractual, resulta que el contrato de arrendamiento en cuestión, tiene un innegable carácter bilateral y oneroso, por lo que respecto del mismo, tiene plena aplicación lo dispuesto en el artículo 1552, no verificándose por tanto la mora respecto de su representada, en tanto la demandante, también se encuentra en estado de incumplimiento de las obligaciones que le imponía el contrato, pues según antes ya se refirió, el inmueble en cuestión por carecer de recepción total y no tiene destino comercial, jamás fue apto para el uso contemplado en el contrato, lo que constituye un incumplimiento flagrante de la obligación del arrendador de entregar un bien apto para el objeto contemplado en el contrato. Siendo la mora un requisito legal de la indemnización de perjuicios contractuales no corresponde por tanto ninguna de las condenas de perjuicios que se solicitan.

Cita doctrina.



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

Código: UYHTXULSNXD

Esgrime que, atendida la clausura Municipal ya antes referida, a contar del 1° de Julio del 2024, la demandante tampoco ha podido cumplir siquiera con su obligación de poner la cosa a disposición de la arrendataria. Luego es un exceso que la demandante siquiera plantee o pretenda se le paguen rentas, multas o cualquier otra indemnización de tipo contractual supuestamente devengada a contar de dicha fecha.

En cuanto al decreto de clausura, hace presente que por disposición de la autoridad municipal se dictó el ya referido decreto de clausura N°5313, materializado a contar del 1° de julio de 2024, este decreto municipal fue oportunamente comunicado a la actora -el mismo día que fue notificado a EDCACC-, y justifica la terminación anticipada del contrato por subsumirse en la causal ii) de la cláusula décimo primera: *“(...) ii) En el caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del Inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato”*.

Precisa que, atendido el origen del acto de autoridad que justificó el término del contrato y la puesta a disposición de la propiedad arrendada al arrendador, resulta que el mismo además configura en relación a su parte una causal de fuerza mayor, que jurídicamente le impuso el hecho de tener que desocupar la propiedad y cesar las funciones que ahí desempeñaba. Su parte cumplió oportunamente con la obligación que al respecto le imponía el inciso segundo del artículo 1931 del Código Civil, toda vez que informó debidamente de ello a la arrendadora. A su turno, para la arrendadora, este evento no ha podido tener carácter de imprevisto ni menos liberatorio respecto de sus propias obligaciones, en tanto no ha podido ignorar la falta de recepciones ni la falta de destino comercial de la propiedad que entregó en arriendo para un destino comercial indicado expresamente en el contrato.



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

Código: UYHTXULSNXD

Razona que, de esta forma, incluso si se estimare que, por alguna razón el aviso de término de contrato no ha podido producir el efecto querido por esta parte, no existe retardo culpable en el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato por parte de su representada toda vez que, dicho acto de autoridad reúne los caracteres de un caso fortuito o fuerza mayor: a) la ajenidad respecto del obrar de su parte; b) el que sea el hecho sea imprevisto, c) y que no sea posible de resistir.

Con relación al incendio que afectó la propiedad arrendada se configura una hipótesis de caso fortuito, pues conforme a todo lo expuesto, resulta además del todo improcedente que la actora pretenda ser indemnizada por esta parte respecto de las consecuencias del incendio que afectó a la propiedad, el cual conforme al íter de hechos preliminarmente conocidos, se habría producido por acción de terceros que habrían ingresado a la propiedad, estando el inmueble clausurado, el contrato previamente terminado, y una vez que la propiedad en cuestión ya había sido puesta a disposición de la actora.

Alega que incluso de considerarse que en la especie el aviso de término no produjo el efecto querido por su parte, conforme se desprende de los artículos 1950 N°1 y 1680 del Código Civil, los daños eventualmente sufridos por la cosa ocurridos por un caso fortuito sobreviniente a una fuerza mayor, no estando además en mora de restituir su parte, son de cargo de la arrendadora.

En relación con la mora del acreedor señala que la “*Mora Accipiendi*” o del Acreedor, en recibir la propiedad a contar del 30 de junio del 2024, conforme a los principios contenidos en los artículos 1548, 1680 y 1827 del Código Civil, ha limitado la responsabilidad de su representada a la culpa grave o dolo.

Cita el artículo 1680 del Código Civil.

Con relación a las prestaciones demandadas lo desglosa por ítem al siguiente tenor:



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

Código: UYHTXULSNXD

a.- En cuanto a las rentas demandadas a partir de la clausura del inmueble, reitera que éstas no resultan procedentes por encontrarse terminado el contrato al día 30 de junio del año 2024. Seguidamente, si se considerase que la terminación unilateral del contrato realizada por su parte no se encuentra ajustada a ley o al contrato, y estimare que pudieren confluir el resto de los elementos que hacen posible la responsabilidad contractual de su parte, atendido que la demandante tampoco ha cumplido con su obligación de poner la cosa a disposición de la arrendataria, resulta forzoso concluir que se encuentra también en mora, debiendo por lo tanto rechazarse cualquier pretensión a este respecto, por resultar procedente la excepción de contrato no cumplido, misma que opone expresamente en este acto. En efecto, de conformidad con lo que ha reseñado, la obligación de pagar la renta por parte del arrendatario es correlativa a la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en condiciones de poder gozar de la cosa, y como las obligaciones son recíprocas, ninguno de los contratantes puede exigir el cumplimiento del contrato sino en la forma y tiempo debidos y con tal de que por su parte haya cumplido o se allane a cumplir de igual manera las obligaciones que a él le corresponden.

En la especie, habiendo sido clausurado el inmueble por orden de la Ilustre Municipalidad de Santiago, mal podría considerarse que la demandante ha dado oportuno cumplimiento a sus obligaciones.

Con respecto a la improcedencia de multas por atraso, relata que de las pretendidas multas contractuales de 2 UF por día, en primer término, valga lo señalado respecto de las rentas supuestamente devengadas a contar del 1º de Julio de 2024, esto es la improcedencia de cualquier multa asociada a dichas supuestas rentas por encontrarse terminado el contrato al día 30 de junio del año 2024. Seguidamente y como también antes se dijo, si se estimase que la terminación del contrato realizada por su parte no se encuentra ajustada a ley o al



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

Código: UYHTXULSNXD

contrato, y estimare que pudieren confluir el resto de los elementos que hacen posible la responsabilidad contractual de mi parte, y atendido que la demandante tampoco ha podido cumplir siquiera con su obligación de poner la cosa a disposición de la arrendataria encontrándose por tanto en mora, debe rechazarse el devengo de cualquier pretensión a este respecto por aplicación del principio mora purga la mora.

b.- Respecto de multas asociadas a rentas devengadas con anterioridad al 30 de junio, (abril 2024, mayo 2024, junio 2024), señala que éstas también son improcedentes, en tanto el bien en cuestión por no tener recepción ni destino comercial no era apto para la finalidad establecida en el contrato, lo que sitúa a la demandante en mora a este respecto y, por tanto, la inhabilita para pretender cualquier multa devengada por el atraso en el pago de las rentas abril 2024, mayo 2024, junio 2024. En subsidio hace presente que las rentas fueron pagadas en las siguientes fechas, y no en las que indica la demandante: (i) la renta correspondiente a abril de 2024 fue pagada con fecha 09 de mayo de 2024, 34 días de atraso; (ii) la renta correspondiente a mayo, el 07 de junio de 2024, 33 días de atraso; y (iii) la renta correspondiente a junio de 2024 el 09 de julio de 2024, 34 días de atraso.

c.- En cuanto a la regularización de la propiedad por obras de ampliación, señala que bajo este rubro pretende la actora ser indemnizada en la suma \$26.445.270.- por costos de regularización de obras. Este ítem su parte desconoce e impugna íntegramente, correspondiendo su prueba a la actora. Resulta sorprendente además que la actora pretende ser “indemnizada” de un desembolso que no ha efectuado y que además legal y contractualmente es de su entera responsabilidad.

Según ya antes se ha señalado, la arrendadora y propietaria es quien tiene la obligación legal de recepcionar sus edificaciones y obtener las autorizaciones y cambios de destino que se requieran al efecto (art.



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

Código: UYHTXULSNXD

145 de la Ley General de Urbanismo y arts. 5.2.5 y 5.2.7 de la O.G.U.C, y a ella corresponde como obligación principal del arrendamiento entregar un bien apto para el objeto contemplado en el contrato y mantenerlo en estado de servir (artículos 1924 y 1932 del Código Civil).

También se ha dicho que la actora tenía pleno conocimiento del destino comercial que se daría a la propiedad, en tanto de ello además se dejó expresa constancia en el contrato. Así en su cláusula quinta dispone que *"El Inmueble objeto de este contrato será destinado por la Arrendataria para el adecuado funcionamiento de una oficina dedicada al giro propio de su actividad y para salas de clases. El Arrendador se obliga a facilitar a la Arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario."*, y conforme a la cláusula novena la cual indica que *"... La Arrendadora se obliga a entregar a la arrendataria toda la documentación que sea de su cargo y que la Arrendataria necesite presentar en la municipalidad respectiva para la obtención de su patente comercial."*

Conforme lo anterior, indica que correspondía a la arrendadora y propietaria la obligación legal de recepcionar sus edificaciones y obtener las autorizaciones y cambios de destino que se requieran al efecto, en tanto desde la perspectiva del arrendamiento, debe entregar un bien en estado de servir al fin comercial contemplado en el contrato y, conforme al tenor literal del mismo contrato debía hacer entrega a su representada de dicha documentación, que acreditara el destino comercial y la recepción definitiva del inmueble para la tramitación de las Patentes Comerciales Definitivas por parte de su representada.

Sostiene que, en su libelo la arrendadora morosa también a este respecto pretende descargarse de esta obligación incumplida por su parte y ponerlas de cargo de su representada, pretendiendo sin base legal ni



contractual alguna que debiera hacerse cargo “de la mitad” de los supuestos costos de regularización urbanística de la propiedad y que valora en \$26.445.270.-

Agrega que el mismo demandante (numeral 31 de la demanda) reconoce que la propiedad arrendada no contaba con recepción, y que luego de diversas gestiones, obtuvo se certificara una recepción final al año 1956. Recepción con destino habitacional.

Expone que, dada la antigüedad de la propiedad, en el transcurso de las décadas ha experimentado una serie de modificaciones por el uso de la propia demandante y/o de sus antecesores en el dominio -según reconoce al menos desde 1981 y hasta el 2017- y de arrendatarios anteriores, cuyo costo de regularización sin base legal ni contractual, ahora pretende sea asumido por su representada.

d.- En relación a la deuda con la Municipalidad y pagos de las cuentas de servicios aludida por la demandante, expone que su parte niega y controvierte expresamente además la existencia de Derechos Municipales Impagos derivados de su carácter de arrendataria, en efecto, previo a la terminación del contrato, se verificó el pago de todas las deudas que se pudieran haber generado por la operación. Del mismo modo quedaron al día las cuentas por consumos básicos a la época de terminación del contrato y puesta a disposición de la propiedad.

También señala que en la carta de fecha 17 de julio de 2024, la arrendataria informó a la arrendadora que, debido a su renuencia a recibir el inmueble, las llaves fueron puestas a su disposición en una Notaría para cumplir con la restitución de la propiedad conforme a la cláusula décimo segunda y se adjuntaron comprobantes de pagos de servicios, por lo tanto, conforme lo expuesto rechaza la procedencia de estos cobros.

e.- Con respecto a la mantención del edificio e incendio y vandalismo eventualmente sufrido por el inmueble, en primer lugar,



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

Código: UYHTXULSNXD

sostiene que la prueba de la efectividad de los daños reclamados corresponderá a la actora, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil.

Añade que la actora pretende se condene a su parte al pago de la suma de \$44.000.000.- por concepto de la limpieza y aseo, de fachada e interior del inmueble y, además, al pago de la insólita suma de \$718.596.862.- por supuestos daños como consecuencia de un amago de incendio que habría ocurrido el día 18 de julio de 2024. En ese sentido rechaza la procedencia de estas pretensiones y señala lo abusivas que resultan.

Arguye que a la época en que su representada se vio forzada a hacer restitución de la propiedad por la clausura municipal, ésta se encontraba en buen estado de conservación interior y exterior, estado que se mantenía al día 17 de julio, fecha en que la propiedad fue de puesta a disposición de la actora vía notaría debido a su renuencia a recibirla. Los deterioros a que refiere la demanda ocurrieron tras la clausura y entrega de la propiedad y conforme al propio relato de la actora sería atribuibles a un amago de incendio que habría afectado la propiedad con fecha 18 de julio del 2024. Asimismo, pone de relieve la contradicción que a este respecto se observa en la demanda por cuanto en primer término nos dice que con los \$44.000.000.- que solicita podría acondicionar el inmueble “para que pueda ser entregado en el mismo estado en que fue recepcionado por la Arrendataria” y acto seguido plantea que el amago de incendio al interior del inmueble habría causado daño evaluados en la suma de \$718.596.862.-

Argumenta que en primer término debe recordarse conforme a lo antes ya enunciado la mora del acreedor en recibir, conforme a los principios contenidos en los artículos 1548, 1680 y 1827 del Código Civil, ha limitado la responsabilidad de su representada a la culpa grave o dolo.



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

Código: UYHTXULSNXD

Sostiene que su representada fue del todo diligente en poner la propiedad a disposición de la actora y que, sin mora de restituir, no existe derecho del demandante a pretender ningún tipo de perjuicios al respecto, puesto que, conforme lo expuesto en los artículos 1550 y 1590 inciso 3ro del Código Civil, tanto el deterioro como el caso fortuito que puedan afectar al bien deben ser soportados por ella.

Agrega que el impedimento jurídico que a contar del 01 de Julio experimentó su parte para usar la propiedad, y que sin perjuicio de la terminación del contrato que en base al mismo invocó, dicho evento constituía también una fuerza mayor que reuniendo los caracteres del caso fortuito le vedaba el ingreso a la propiedad. Es en este contexto, y ya durante la mora de recibir de la demandante, que tiene lugar el amago de incendio que afectó la propiedad el día 18 de Julio de 2024. Siniestro que, conforme al propio relato de la actora, -lo cual tampoco nos consta- habría sido causado por terceros que furtivamente ingresaron a la propiedad.

Reitera, que respondiendo su representada de culpa grave -dada la mora de la actora-, y estando vedado su ingreso a la propiedad por fuerza mayor, -la orden de clausura-, no puede pretenderse hacerle responsable de las consecuencias dañosas del referido amago de incendio, el que a su vez constituye un caso fortuito cuyas consecuencias deben ser íntegramente asumidas por la actora conforme resulta de una interpretación armónica de los artículos 1680, 1550 y 1590 inciso 3ro del Código Civil. Lo cual es también plenamente aplicable a los graffitis o pintadas de fachada, que terceros han realizado en a propiedad.

Por todo lo expuesto anteriormente solicita tener por contestada la demanda deducida en contra de Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, y, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas precedentemente, rechazarla en todas sus partes, con costas.



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

Código: UYHTXULSNXD

En el primer otrosí de su presentación de folio 10 del expediente electrónico deduce demanda reconvenzional de terminación de contrato de arrendamiento a contar del 30 de junio 2024, o en subsidio el día 1° de julio de 2024, en atención a las consideraciones de hecho y de derecho que siguen:

Reitera en primer lugar, las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en lo principal de su presentación.

Expone que en la especie se pactó la facultad del arrendatario de terminar anticipadamente el presente contrato en las situaciones que en éste se expresan: *(i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador; y (ii) En el caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del Inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato. (...).*

Refiere que, son hechos pacíficos, no controvertidos, primero, que la Ilustre Municipalidad de Santiago decretó efectivamente la clausura del inmueble entregado en arrendamiento; y segundo, que, a la fecha de producirse dicha clausura, EDCACCH, no había podido acceder a una patente comercial definitiva, encontrándose la provisoria obtenida previamente vencida. En ese sentido solicita reconozca en definitiva en la especie se ha producido la terminación del contrato conforme al propio tenor de lo pactado a contar del 30 de junio de 2024, y en mérito del decreto de clausura en cuestión.

Manifiesta que, en subsidio de lo anterior, se solicita se declare el contrato terminado a partir del 1° de julio de 2024, esto es, fecha en la cual la Ilustre Municipalidad de Santiago procedió a hacer efectiva la



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

Código: UYHTXULSNXD

clausura del inmueble entregado en arrendamiento, fundado en el incumplimiento de la obligación de la arrendadora de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de una cosa apta para el fin del contrato.

Señala que respecto de dicha obligación convergen todas las obligaciones que la ley impone al arrendador. Jurídicamente, esta obligación se descompone en tres aspectos principales uno primario, consistente en entregar la cosa (artículos 1920, 1924, 1925 y 1926 del Código Civil); luego, de mantenerla en estado de servir (artículos 1927 y 1932 del Código Civil); y, finalmente, la obligación de librar al arrendatario de turbaciones de hecho y derecho (artículos 1928, 1929, 1930 y 1931 del Código Civil).

Agrega que, de conformidad al propio tenor del contrato, era conocido para el arrendador el destino comercial que se daría a la propiedad en cuestión, pues ello quedó explicitado expresamente en la cláusula quinta del mismo. Por ello es que al no encontrarse la cosa arrendada en condiciones de servir al fin para el que fue arrendada, esto es, a contar de su clausura, la arrendataria se encontraba legitimada para poner fin al contrato, aun cuando hubiere estado en conocimiento de la necesidad de operar por un tiempo con patente provisoria.

Precisa que por la misma razón es que su representada no está obligada a pagar la renta de arrendamiento por la totalidad del período convenido para la duración del contrato pues la terminación anticipada del contrato no se ha producido por culpa ni circunstancias provocadas por la arrendataria. En este caso, además, contrariamente a lo expuesto por la demandante, no hubo abandono del inmueble, pues la arrendataria comunicó su decisión de dar por terminado el contrato y además restituyó las llaves dejándolas en una Notaría.

Por todo lo anterior solicita tener por interpuesta demanda reconvenzional en contra de Publicaciones y Difusión S.A., ya individualizada en estos autos, admitirla a tramitación y, en definitiva,



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

Código: UYHTXULSNXD

acogerla, declarando que el contrato se encuentra terminado a contar del 30 de junio de 2024, en virtud del aviso de término de contrato dado por la arrendataria; o bien, en subsidio, lo declare terminado a contar del 1º de julio de 2024, a raíz del incumplimiento por parte de la arrendadora de proporcionar al arrendatario el goce pacífico de una cosa apta para el fin del contrato, con costas.

En el segundo otrosí de su presentación de folio 10 del expediente electrónico, deduce demanda reconvencional de devolución de garantía de contrato de arrendamiento en contra de la sociedad Publicaciones y Difusión S.A.

Manifiesta que, entre las partes de este juicio se celebró con fecha 10 de diciembre de 2020 un contrato de arrendamiento por los inmuebles ubicados en calle Manuel Rodríguez N°15 y avenida Libertador Bernardo O'Higgins N°1689, ambos de la comuna de Santiago, la que se destinó a uso comercial.

En primer lugar, reitera las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en lo principal de su contestación.

Expresa que consta en la cláusula décima del contrato de arrendamiento que *“A fin de garantizar la conservación del Inmueble y su restitución en el mismo estado en que se entregue, la devolución y conservación de especies y artefactos que se indican en el inventario referido precedentemente, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble arrendado, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora, la suma equivalente, en pesos, de ciento noventa y seis coma setecientos cincuenta y cinco Unidades de Fomento (UF).*

La Arrendadora devolverá esta garantía a la Arrendataria dentro del plazo de treinta días después de terminado el contrato de arrendamiento prometido, y una vez que hubiera sido restituido, a su



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

Código: UYHTXULSNXD

entera satisfacción, el Inmueble. La Arrendataria autoriza a la Arrendadora para deducir de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, gastos comunes u otros que sean de cargo de la Arrendataria.

La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes."

Agrega que, la cláusula décima del contrato de arriendo citada en el punto anterior, acredita que su representada Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada pagó por concepto de garantía la suma de 196,755 UF, cantidad que al día 20 de enero de 2025 equivale al valor en pesos de \$7.560.488.-, estableciéndose además que la arrendadora debía devolver esta garantía a la arrendataria dentro del plazo de 30 días después de terminado el contrato de arrendamiento, el que indicó en la contestación principal, terminó el día 30 de junio de 2024.

Expone que, habiendo transcurrido largamente el plazo de 30 días establecidos en el contrato de arrendamiento, la arrendadora sociedad Publicaciones y Difusión S.A. se ha negado a la devolución del valor pagado por concepto de garantía, arguyendo razones que se apartan de lo acordado y contenido en el contrato.

Refiere que la demandada reconvencional Publicaciones y Difusión S.A. ha incumplido el contrato, todo lo cual da derecho a Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, a solicitar el cumplimiento forzado de dicha obligación, condenando a la demandada a su pago con intereses a contar del día 1° de julio de 2024, o bien, en subsidio, a contar de la fecha que el Tribunal determine en derecho, con costas.



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

Código: UYHTXULSNXD

En consecuencia, solicita se sirva tener por interpuesta demanda reconvenzional en juicio sumario especial por cobro de garantía de contrato de arrendamiento, en contra de Publicaciones y Difusión S.A., en su calidad de arrendadora del valor pagado por concepto de garantía, ya individualizado, acoger la demanda y en definitiva condenarla:

a.- A la devolución de lo retenido a título de garantía, esto es la cantidad de UF 196,755 UF, en su equivalente en pesos al día del pago, dentro de 3° día de que la sentencia cause ejecutoria, o bien desde la oportunidad que el Tribunal determine conforme a derecho, bajo apercibimiento legal;

b.- Al pago incrementado conforme intereses y reajustes que establece el artículo 21 de la Ley 18.101, y

c.- Que, la parte demandada deberá soportar las costas de la causa en caso de oposición.

En la misma audiencia la parte demandante y demandada reconvenzional contesta las demandas reconvenzionales interpuestas al siguiente tenor:

Respecto de la demanda reconvenzional deducida al primer otrosí del escrito de contestación de la demanda de folio 10, la contesta en los siguientes términos:

Expone que tal como se señaló en la demanda de manera detallada, en el contrato de arrendamiento suscrito entre su representada y la demandada se entregó la propiedad en el estado que se encontraba, situación que era conocida por parte de la demandada que ya se encontraba ocupando la propiedad como subarrendataria desde septiembre de 2018, ahora bien, conocidos los requerimientos de la Municipalidad en orden a obtener la patente definitiva del inmueble su representada accedió en todo momento a colaborar con las gestiones requeridas y que fueron dadas a conocer por los representantes de Automóvil Club.



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

Código: UYHTXULSNXD

Agrega que su representada operó en dichas instalaciones por más de cuarenta años con patente comercial y en atención a lo anterior debido a las exigencias que planteó la Municipalidad pudo constatar conjuntamente con la demandada que eran todas subsanables y en eso trabajaron decididamente con el objeto de que ellos obtuvieran la patente comercial.

Señala que la demandada obtuvo dos patentes provisorias en los inmuebles arrendados en cada una de las cuales tenía un tiempo para obtener el permiso definitivo y estaba a su alcance el realizar las gestiones en los tiempos señalados por la ley.

Añade que producto de la pandemia se aplazaron los plazos de vigencia de las patentes provisorias lo cual fue conocido por la demandada y habiendo su parte puesto a disposición de ella todos los medios y recursos posibles para colaborar en dicha tarea sorpresivamente y por razones comerciales ajenas a la situación del inmueble la demandada prefirió no continuar con ellas. Y habiéndose cumplido los plazos para dar aviso de término anticipado al contrato sin que la demandada ejerciera dicho derecho, ésta buscó la forma de buscar el término del contrato mediante la clausura administrativa del mismo sin haber comunicado a su representada ninguna de las notificaciones que le llegaron durante el año 2024, con este objeto por parte de la Municipalidad; porque de haber tenido conocimiento su representada habría hecho las gestiones para subsanar dicha situación lo cual demuestra la mala fe de la demandada de no haberles informado de las actuaciones municipales pertinentes. Por todo lo anterior, solicita que se rechace en todas sus partes la demanda reconvencional interpuesta en el primer otrosí del escrito de contestación ingresado a folio 10, toda vez que, la demandada tuvo en todo momento la posibilidad de obtener la patente comercial definitiva, lo cual no quiso realizar, más aun teniendo



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

Código: UYHTXULSNXD

conocimiento que había efectuado ampliaciones y remodelaciones que requería de la recepción municipal de las mismas.

En cuanto a la demanda reconvencional deducida al segundo otrosí del escrito de contestación de la demanda de folio 10, la contesta al siguiente tenor:

Esgrime que no es procedente la devolución de la garantía, desde el momento en que existen rentas de arrendamiento pendientes y la propiedad fue devuelta en un estado deplorable, totalmente distinto a aquel como fue entregado, incluso más desde el momento en que fue abandonada ocurrieron ocupaciones, incendios y robos, siendo de responsabilidad de la demandada el inmueble en esos momentos. Asimismo, la demandada dejó una deuda por derechos de publicidad con la Municipalidad de Santiago la cual también está siendo cobrada en la demanda de autos, por tanto, solicita el rechazo de la solicitud planteada y en subsidio de lo anterior solicita impute dicha garantía a los montos adeudados por la demandada a su representada.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

En la misma audiencia se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos.

Con la misma fecha, se citó a las partes a oír sentencia.

CON LO RELACIONADO Y CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:

PRIMERO: Que, a folio 1, comparece doña Vesna Radnic Mira, en representación de Publicaciones y Difusión S.A., interponiendo demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, e indemnización de perjuicios, en contra de Sociedad Escuela De Conductores Automóvil Club De Chile Limitada, representada legalmente por doña Karen Adriana Oyarce Riffo, en razón de los hechos y fundamentos de derecho reseñados en la parte expositiva de este fallo.



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

Código: UYHTXULSNXD

SEGUNDO: Que en audiencia de fecha 20 de enero de 2025, a folio 13, mediante presentación contenida a lo principal del escrito de fecha 20 de enero de 2025, a folio 10, la parte demandada contestó la demanda solicitando su rechazo, de acuerdo con los argumentos vertidos en la parte expositiva de este fallo.

TERCERO: Que de lo establecido en los artículos 1545, 1915, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa, y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

CUARTO: Que a su vez el artículo 1977 del Código Civil establece que “la mora de un período entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones, para hacer cesar inmediatamente el arriendo”.

QUINTO: Que, atendida la naturaleza jurídica de la acción intentada en autos, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1698 del citado código, corresponde al actor probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por el demandado en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de la parte demandada, a su vez, probar el cumplimiento de las mismas.

SEXTO: Que la parte demandante rindió la siguiente prueba para acreditar sus alegaciones:

A. Prueba documental:

A folio 1:

1.- Contrato de arrendamiento de fecha 10 de diciembre de 2020, celebrado entre las partes, que da cuenta de lo siguiente:

- Que la actora da en arrendamiento a la demandada Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, los inmuebles ubicados



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

Código: UYHTXULSNXD

en calle Manuel Rodríguez número 15 y Avenida Libertador Bernardo O'Higgins número mil seiscientos ochenta y nueve, ambos de la comuna de Santiago, que corresponden respectivamente a un edificio de oficinas y a un predio destinado a estacionamientos.

- La cláusula tercera dispone que el contrato tendrá una duración de treinta y dos meses y comenzaría a regir con fecha 2 de enero de 2021 y tendría como fecha de vencimiento el día 2 de septiembre del año 2023. Señala demás que expirado dicho plazo el contrato se entenderá renovado por periodos iguales y sucesivos de un año cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste a la otra, por escrito mediante carta certificada enviada al domicilio de la otra parte, su intención de poder término al contrato o no renovarlo, con al menos 120 días corridos de anticipación a la fecha de término o de cualquiera de sus prórrogas.

- La cláusula cuarta señala que la renta de arrendamiento es la suma 131,17 UF, la que deberá ser pagada dentro de los primeros cinco días de cada mes en su equivalente en pesos moneda nacional al día de su pago. El no pago oportuno de la renta de arrendamiento constituirá en mora a la arrendataria y la obligará a pagar dos Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato y en especial el no pago oportuno y en la forma estipulada de la renta de arrendamiento, de un mes cualquiera dentro de un año calendario a contar desde la fecha del presente contrato, constituirá a la Arrendataria en mora y dará derecho a la Arrendadora para poner término inmediato al presente contrato, como si fuera de plazo vencido, comunicándolo por escrito a la Arrendataria, manteniendo ésta la obligación de pagar a la Arrendadora el total de la renta correspondiente al plazo convenido en el presente contrato o en su renovación, así como todos los gastos, daños y perjuicios que se le



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

Código: UYHTXULSNXD

produzcan, y dando derecho a la Arrendadora para solicitar la restitución inmediata del inmueble.

- La cláusula quinta establece que el inmueble objeto de este contrato, será destinado por la arrendataria para el adecuado funcionamiento de una oficina dedicada al giro propio de su actividad y para sales de clases. Las partes establecen que se encuentra prohibido a la Arrendataria destinar el inmueble a un fin distinto del señalado en esta cláusula.

La misma cláusula señala que, el Arrendador se obliga a facilitar a la arrendataria toda la documentación del inmueble necesaria para la obtención de autorizaciones, patentes, derechos y permisos que procedan para el adecuado desarrollo del negocio del arrendatario.

- La cláusula novena dispone que, la arrendataria se obligará a pagar, puntualmente y a quien corresponda, todas las obligaciones derivadas de los servicios que se utilicen para el normal funcionamiento del inmueble, tales como energía eléctrica, agua potable, extracción de basura, gastos comunes y cualquier otro que corresponda como también el importe de las patentes y derechos municipales que sean necesarios para el funcionamiento del inmueble. La arrendadora se obliga a entregar a la arrendataria toda la documentación que sea de su cargo y que la arrendataria necesite presentar en la Municipalidad respectiva para la obtención de su patente comercial.

- La cláusula décima dispone que: A fin de garantizar la conservación del Inmueble y su restitución en el mismo estado en que se entregue, la devolución y conservación de especies y artefactos que se indican en el inventario referido precedentemente, el pago de los perjuicios y deterioros que se causen en el Inmueble arrendado, sus servicios e instalaciones y, en general, para responder al fiel cumplimiento de las estipulaciones de este contrato, la Arrendataria entrega en este acto a la Arrendadora, la suma equivalente, en pesos, de



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

Código: UYHTXULSNXD

ciento noventa y seis coma setecientos cincuenta y cinco Unidades de Fomento (UF).

La Arrendadora devolverá esta garantía a la Arrendataria dentro del plazo de treinta días después de terminado el contrato de arrendamiento prometido, y una vez que hubiera sido restituido, a su entera satisfacción, el Inmueble. La Arrendataria autoriza a la Arrendadora para deducir de la garantía el valor de los deterioros y perjuicios de cargo de la arrendataria que se hayan ocasionado, como asimismo, el valor de las cuentas pendientes de energía eléctrica, gas, agua, gastos comunes u otros que sean de cargo de la Arrendataria. La Arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía al pago de la renta de arrendamiento, ni aun tratándose de la renta del último mes.

- La cláusula décimo primera establece que: El Arrendatario podrá terminar anticipadamente el presente Contrato en las siguientes situaciones: i) En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el Inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato, por causas imputables al Arrendador, ii) En caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del Inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato.

- La cláusula décimo segunda dispone que: Al término del contrato prometido, cualquiera sea la causa, la Arrendataria deberá restituir el inmueble mediante su desocupación total, poniéndolo a disposición de la Arrendadora y entregándole las llaves respectivas. Además, la Arrendataria deberá entregar los recibos de pago de las cuentas de consumos de electricidad, agua potable y consumos en general. Estos recibos deberán acreditar que el pago de los mencionados consumos ha sido efectuado hasta el último día en que la Arrendataria haya ocupado



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

Código: UYHTXULSNXD

el inmueble. En caso de demora o atraso en la entrega del inmueble al término del presente contrato, la Arrendataria deberá pagar a la Arrendadora las rentas de arrendamiento proporcionales al periodo correspondiente hasta la entrega efectiva, además de una cantidad de seis Unidades de Fomento, por concepto de multa, por cada día de atraso en la entrega del inmueble.

2.- Acta de Entrega del inmueble a Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada de fecha 2 de enero de 2021.

3.- Copia del contrato de Arrendamiento entre Publicaciones y Difusión S.A. y Don Manuel SpA, de fecha 27 de diciembre de 2017.

4.- Copia de modificación de contrato de Arrendamiento entre Publicaciones y Difusión S.A. y Don Manuel SpA, de fecha 16 de agosto de 2018.

5.- Copia del contrato de Subarrendamiento entre Don Manuel SpA y Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, de fecha 11 de septiembre de 2018.

6.- Copia del contrato de Promesa de Arrendamiento de Inmueble entre Publicaciones y Difusión S.A. y Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, de fecha 10 de septiembre de 2018.

7.- Copia de comprobantes de patente comercial pagados en la Municipalidad de Santiago por Publicaciones y Difusión S.A. entre los años 2002 y 2017.

8- Copia del Correo electrónico de fecha 11 de febrero de 2020 enviado por Gerardo Petersen a Manuel Ignacio Hertz.

9.- Copia de correo electrónico de fecha 2 de agosto de 2021 enviado por Gerardo Petersen, enviado a Vesna Radnic y a Manuel Ignacio Hertz.

10.- Copia de la carta adjunta al correo electrónico del numeral anterior, de fecha 2 de agosto de 2021.



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

Código: UYHTXULSNXD

- 11.- Copia del correo de respuesta, de fecha 4 de agosto de 2021, enviado por Vesna Radnic A Gerardo Petersen.
- 12.- Copia de correo electrónico enviado por Gerardo Petersen a Vesna Radnic y Manuel Ignacio Hertz con fecha 10 de diciembre de 2021.
- 13.- Copia de correo electrónico enviado por Gerardo Petersen a Vesna Radnic y Manuel Ignacio Hertz con fecha 6 de marzo de 2023.
- 14.- Copia del Ord N°4799/2019 de fecha 18 de diciembre de 2019, del Director de Obras de la Municipalidad de Santiago.
- 15.- Copia del Acta de Notificación de Clausura de fecha 17 de junio de 2024, suscrita por el Inspector Municipal Christian Núñez.
- 16.- Copia del Decreto Alcaldicio N° 5313 de fecha 10 de junio de 2024.
- 17.- Copia de la Denuncia N° 4107502 de fecha 25 de marzo de 2024.
- 18.- Copia del comprobante de pago de la Multa aplicada por la infracción a la denuncia anterior de \$196.329.- de fecha 7 de mayo de 2024.
- 19.- Copia de la Denuncia N° 4681322 de fecha 10 de mayo de 2024.
- 20.- Copia del comprobante de pago de la Multa aplicada por la infracción a la denuncia anterior de \$197.310.- de fecha 21 de junio de 2024.
- 21.- Copia de la Sentencia de la causa ROL 184-G-2024 de fecha 12 de marzo de 2024.
- 22.- Copia de la Patente Comercial de la Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Ltda. RUT: 77.323.230-K, cuya fecha de emisión corresponde al 01 de enero de 2024 y cuyo plazo para pagar correspondía al 31 de enero de 2024.
- 23.- Carta de la Gerente General de Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Ltda. de fecha 17 de junio de 2024, dirigida a Publicaciones y Difusión S.A.
- 24.- Copia de correo de fecha 19 de junio enviado por Nidia Freire, a Karen Oyarce Riffo, Gerente General de Automóvil Club.



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

Código: UYHTXULSNXD

- 25.- Copia de la Carta de respuesta enviada a Karen Oyarce Riffo, adjunta al correo electrónico anterior, de fecha 19 de junio de 2024.
- 26.- Copia del correo electrónico enviado con fecha 24 de junio de 2024 por el abogado Manuel Ignacio Hertz a Karen Oyarce Riffo, Gerente General de Automóvil Club.
- 27.- Copia del correo de respuesta de Karen Oyarce Riffo a Manuel Ignacio Hertz de fecha 24 de junio de 2024.
- 28.- Copia del correo electrónico enviado con fecha 25 de junio de 2024 por el abogado Manuel Ignacio Hertz a Karen Oyarce Riffo, Gerente General de Automóvil Club.
- 29.- Copia del correo de Karen Oyarce Riffo a Manuel Ignacio Hertz de fecha 3 de julio enviándole la información comprometida en la reunión del 24 de junio de 2024.
- 30.- Copia del correo de Karen Oyarce Riffo a Cristián Morales de fecha 8 de julio de 2024.
- 31.- Copia del correo de respuesta de Manuel Ignacio Hertz a Karen Oyarce Riffo a de fecha 8 de julio de 2024.
- 32.- Copia de Correo de fecha 9 de julio de 2024 de Loreto Torres a Manuel Ignacio Hertz.
- 33.- Copia de carta enviada por Karen Oyarce Riffo a Publicaciones y Difusión S.A., recibida por correo certificado con fecha 22 de julio de 2024.
- 34.- Copia de pantallazos de whatsapp.
- 35.- Copia de correo de fecha 25 de febrero de 2019 de Nidia Freire a Manuel Ignacio Hertz y Eduardo Riesco.
- 36.- Copia de la declaración jurada de fecha 20 de febrero de 2019.
- 37.- Copia del correo electrónico de fecha 8 de marzo de 2023 enviado por Nidia Freire, a Gerardo Petersen, con copia a Cristián Morales.
- 38.- Certificado N°001/2024 emitido por el Jefe del Departamento de Finanzas de la Municipalidad de Santiago, de fecha 31 de julio de 2024.



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

Código: UYHTXULSNXD

39.- Informe Pericial de Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Santiago, N°176/24, de fecha 23 de septiembre de 2024.

40.- Presupuesto denominado Proyecto: Recuperación Edificio Radio Agricultura, de fecha 3 de septiembre de 2024.

41.- Copia del Parte de Denuncia N°5616 con fecha 18 de julio de 2024.

42.- Copia del Parte de Denuncia N°975 efectuado por la Decimonovena Comisaría de Providencia con fecha 24 de julio de 2024, que da cuenta de la vandalización del inmueble objeto del contrato de arriendo. Este documento fue obtenido del Portal SIAU del Ministerio Público.

Con fecha 20 de enero de 2025 a folio 14 la parte demandante rindió prueba testimonial, consistente en las declaraciones de los testigos don Gerardo Enrique Petersen Guerra, Fedora Angélica Véliz Chacana, Sofía María Amenábar de la Lastra y Jorge Eduardo Sáez Donoso.

SÉPTIMO: Que la parte demandada rindió la siguiente prueba para acreditar sus alegaciones:

A.- Prueba documental:

A folio 10:

1.- Certificado de pago emitido por Banco de Chile, por la suma de \$4.870.254.- con fecha 9 de mayo de 2024.

2.- Certificado de pago emitido por Banco de Chile, por la suma de \$4.892.208.- con fecha 7 de junio de 2024.

3.- Certificado de pago emitido por Banco de Chile, por la suma de \$4.915.605.- con fecha 9 de julio de 2024.

4.- Comprobante de pago emitido por Servipag, de fecha 09 de julio de 2024.

5.- Contrato de arrendamiento otorgado a través de escritura pública de fecha 10 de diciembre de 2020, repertorio N° 24.994-2020.

6.- Acta de notificación de clausura de fecha 17 de junio de 2024, N° 4040086.

7.- Carta de aviso de término de contrato de fecha 17 de junio de 2024.



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

Código: UYHTXULSNXD

8.- Carta respuesta de fecha 19 de junio de 2024, firmada por Vesna Radnic Mira.

9.- Carta de fecha 17 de julio de 2024 y comprobante de envío certificado.

10.- Instrucciones notariales de fecha 17 de julio de 2024 y Anexo de Instrucciones Notariales.

11.- Captura de pantalla que cuyo encabezado individualiza a Escuela de Conductores Automóvil Club de Chile Limitada, y en el apartado denominado “Fiscalizaciones” señala “Eliminación Patente”.

12. Informe de deuda de fecha 8 de noviembre de 2024, a nombre de Escuela de Conductores Automóvil Club Chile, y comprobante pago derechos municipales por la suma de \$195.480.-

OCTAVO: Que de acuerdo a lo anterior y apreciando la prueba conforme a las reglas de la sana crítica, han de tenerse por establecidos los siguientes hechos:

a.- La existencia del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, con fecha 10 de diciembre de 2020, cuyas cláusulas principales fueron indicadas en el considerando sexto;

b.- Que con fecha 17 de junio de 2024, la arrendataria Escuela de Conductores Automóvil Club Chile Limitada, envía carta certificada a la arrendadora Publicaciones y Difusión S.A., notificando el término anticipado del contrato a partir del 30 de junio de 2024.

c- Con fecha 17 de junio de 2024, se notifica a Escuela de Conductores Automóvil Club Chile Limitada, la clausura del inmueble arrendado, la cual fue ordenada por el decreto de clausura N°5313 de la Ilustre Municipalidad de Santiago de fecha 10 de junio de 2024.

d.- Con fecha 17 de julio de 2024, la parte demandada, deja en la notaría de don Andrés Rieutord Alvarado, a disposición de la demandante las llaves del inmueble.



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

Código: UYHTXULSNXD

NOVENO: Que, en primer término, cabe analizar la procedencia de la causal invocada por la demandada para poner término anticipado al contrato.

Que, mediante carta de fecha 17 de junio de 2024, la parte demandada comunica a la demandante que ha decidido poner término anticipado al contrato de arrendamiento, a partir del 30 de junio de 2024, señalando que “Lamentablemente, a pesar del tiempo transcurrido, la obtención de la Patente Comercial no ha sido posible y tampoco la recepción municipal del inmueble, verificándose así la situación indicada en la letra i) de la cláusula décimo primera...” Agrega “...con fecha de hoy hemos sido notificados de la clausura de nuestra sucursal a partir de 1 de julio de 2024”.

Que, por otra parte, es un hecho de la causa que el 17 de junio de 2024, se notificó a la arrendataria el acta de clausura a partir del 1 de julio de 2024, ordenada por decreto municipal N° 5313, de fecha 10 de junio de 2024, en atención que el inmueble es utilizado para una actividad comercial de “Escuela de Conductores” en circunstancias que no cuenta con patente comercial ni autorización municipal.

Finalmente, ambas partes reconocen que la demandada con posterioridad al envío de la carta señalada precedentemente incluyó como segunda causal de término anticipado del contrato la contenida en el numeral ii) de la cláusula décimo primera del contrato.

DÉCIMO: Que, la cláusula décimo primera establece que el arrendatario podrá terminar de manera anticipada el contrato, en los siguientes casos: i.-En el caso de que no existan o en cualquier momento se produzca la pérdida, denegación o no renovación de las licencias, patentes municipales o permisos para que el inmueble se destine a la finalidad recogida en el presente contrato por causas imputables al arrendador.



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

Código: UYHTXULSNXD

ii.- En el caso de que se decrete orden de cierre, clausura, prohibición o limitación en el uso del inmueble, dictada por una autoridad judicial o administrativa, por causa de un defecto del inmueble que impida su uso para la finalidad recogida en el presente contrato.

DÉCIMO PRIMERO: Que, respecto de la causal contenida en la letra i) referida precedentemente, de su lectura se advierte, que esta exige que la no obtención de la patente o permisos respectivos de deba a “causas imputables al arrendador”.

Que al respecto, de conformidad a los correos electrónicos acompañados por la parte demandante a folio 1, es posible acreditar que desde el año 2021, las partes mantuvieron contacto con el fin de regularizar la situación del inmueble, en orden a que la arrendataria pudiera obtener la patente comercial respectiva. Al respecto, no se acogerá la alegación de la demandada que desconoce lo actuado en dichas comunicaciones por el señor Gerardo Petersen, pues si bien éste efectivamente no se identifica en los correos como trabajador de la demandada, ésta última parte junto con la actora se encuentran copiadas en todas las comunicaciones, sin que en ellas se lea un desconocimiento de lo acordado, ni tampoco la demandada acompañó correos de su parte que desconozcan estas comunicaciones.

Que, en ese orden de cosas, no existe ningún antecedente en la causa que demuestre que la no obtención de la patente comercial por parte de la demandada, se deba exclusivamente a causas imputables al arrendador, de manera que el arrendatario no se encontraba facultado para poner término anticipado al contrato fundado en dicha causal.

DÉCIMO SEGUNDO: Que por su parte, respecto de la causal ii) de la cláusula décimo primera del contrato, hay que tener presente lo dispuesto en el DFL 458 que aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que en su artículo 145 dispone



“Ninguna obra podrá ser habitada o destinada a uso alguno antes de su recepción definitiva parcial o total.

Los inmuebles construidos o que se construyan, según los permisos municipales, para viviendas no podrán ser destinados a otros fines, a menos que la municipalidad respectiva autorice el cambio de destino y el propietario obtenga la aprobación de los planos y pague el valor de los permisos correspondientes, cuando procediere.”

Asimismo, se debe tener presente lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, la cual dispone:

“Artículo 5.2.5. Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 5.2.7. Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva.

Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar que se habite parte de un edificio o conjunto habitacional, siempre que no existan inconvenientes, habida consideración a la naturaleza de las construcciones, las condiciones climáticas locales, la estación del año y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico. Con todo, dicha autorización no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes.”

DÉCIMO TERCERO: Que, según lo dispuesto en los artículos citados es dable establecer que es responsabilidad del dueño del inmueble la recepción final ante la Dirección de Obras Municipales que correspondiere a fin de que respecto del mismo se pueda tramitar la obtención de la patente comercial definitiva.

Que, de los dichos de ambas partes, refrendado por los correos electrónicos acompañados a folio 1, se acredita que existieron



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

Código: UYHTXULSNXD

conversaciones tendientes a realizar mejoras en el inmueble a fin de que contara con su recepción final, lo que en la especie nunca se concretó, no siendo suficiente estas tratativas para liberar de responsabilidad al arrendador.

Que, por otra parte, será desestimada la alegación de la demandante, en orden a que su parte ejerció actividad comercial y obtuvo patente por más de 30 años en el inmueble, por cuanto dicho hecho no es de resorte de la arrendataria y quien establece la regulación a cumplir es la municipalidad respectiva. Asimismo, serán desestimadas las alegaciones relativas a que la orden de clausura era subsanable y existió una “intencionada desidia” por parte del arrendatario, por cuanto, en primer término no se encuentran acreditadas y en segundo lugar, a diferencia de la causal i), esta causal sólo exige se produzca la clausura.

Así, atendido que el inmueble contaba con destino habitacional, faltando la recepción final definitiva con destino comercial, llevo a que se decretara su clausura a partir del 1 de julio de 2024, configurándose la causal en estudio que permite al arrendatario poner término anticipado al contrato, por tener su origen en un defecto del inmueble que impide su uso para la finalidad recogida en el contrato.

DÉCIMO CUARTO: Que, por consiguiente, estando acreditada la clausura del inmueble a partir del 1 de julio de 2024, se configura la causal que hace procedente el término anticipado del contrato, de manera que éste se entiende terminado con fecha 30 de junio de 2024.

En virtud de lo razonado precedentemente, no se da lugar a la demanda deducida por la arrendadora de término de contrato por no pago de rentas desde julio de 2024, ni al pago de éstas.

DÉCIMO QUINTO: Que, en cuanto a las multas demandadas por el retraso en el pago de las rentas de arrendamiento, la parte demandante indica que, la renta de arrendamiento del mes de abril de 2024 se pagó con fecha 9 de julio de 2024; la renta del mes de mayo de



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

Código: UYHTXULSNXD

2024 se pagó el 9 de mayo de 2024; y la del mes de junio de 2024, fue pagada con fecha 7 de junio de 2024. Que por su parte la demandada reconoce el retraso en el pago de las rentas de arrendamiento, pero no en las fechas descritas por la demandante.

En ese orden de ideas, de analizados los documentos acompañados por la parte demandada correspondientes a certificados de pago, dan cuenta de pagos a la cuenta corriente de la demandante señalada en el contrato de arrendamiento, realizados con fecha 9 de mayo de 2024, 7 de junio de 2024, y 9 de julio de 2024, respecto de las rentas de arrendamiento de los meses de abril, mayo, y junio respectivamente. En consecuencia, la renta de abril de 2024, que debía ser pagada el día 5 de cada mes se pagó con fecha 9 de mayo de 2024; la renta de mayo se pagó con fecha 7 de junio de 2024 y la renta de junio se pagó con fecha 9 de julio de 2024.

Establecido lo anterior, resulta aplicable la multa por día de atraso en el pago de la renta de arrendamiento de conformidad a los términos pactados en la cláusula cuarta del contrato, por lo que, en ese sentido, se dará lugar a la demanda, por los días de atraso consignados precedentemente.

DÉCIMO SEXTO: Que, en cuanto a los perjuicios demandados por la parte demandante, los hace consistir en los daños ocasionados en atención a la regularización de la propiedad por obras de ampliación efectuadas por la arrendataria; deuda con la municipalidad por derechos de propaganda impagos; mantención del edificio; e incendios y destrozos, la demandante sustenta la indemnización alegada en virtud de lo dispuesto en el artículo 1945 del Código Civil, ya que el arrendatario al incumplir con sus obligaciones le ha ocasionado los mencionados perjuicios.

En cuanto a la regularización de la propiedad, la demandante indica que debido a que la Municipalidad de Santiago ordenó el cambio



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

Código: UYHTXULSNXD

de destino del inmueble de habitacional a comercial para poder regularizarlo y que la arrendataria pudiese ejercer su actividad, se debían regularizar las ampliaciones realizadas por la propia arrendataria, ante lo cual convinieron que el costo de las obras que se debían realizar, se pagara en partes iguales tanto por arrendador como por la arrendataria, por lo que considera que el costo debiese asumirlo en su totalidad la arrendataria por las obras realizadas en el inmueble, sin contar con el permiso de edificación de obra menor ni la recepción de las mismas, por lo que le cobra a título de indemnización el 50% de las mismas. A este respecto la demandada señala que la actora pretende ser indemnizada por un monto que no ha desembolsado y que es su responsabilidad entregar un bien apto para su uso, por lo que no corresponde esa indemnización.

Que, la demanda en este punto será desestimado, al no señalar en su demanda a que corresponden estos trabajos ni refiere si efectivamente fueron realizadas y de haberse realizado a que monto ascienden.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, respecto a la deuda con la Municipalidad de Santiago por derechos de propaganda impagos, la demandante indica que le han notificado que la demandada tiene una deuda con dicha institución por ese concepto correspondiente al 2° semestre de 2022 y a los años 2023 y 2024.

Que, de revisados los antecedentes la demandante acompaña certificado de deuda emitido por la Subdirección de rentas y finanzas de la Municipalidad de Santiago de fecha 31 de julio de 2024, que da cuenta de una deuda respecto de los periodos comprendidos entre el 2° semestre de 2022 y el 2° semestre de 2024.

Que, del análisis del documento acompañado referido precedentemente, se advierte que el mismo es extendido a nombre de Escuela de Conductores Automóvil Club Chile Limitada, y que por lo demás indica que la empresa antes mencionada es quien mantiene la



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

Código: UYHTXULSNXD

deuda por derechos de propaganda y publicidad, no correspondiendo su cobro por esta vía.

DÉCIMO OCTAVO: Que, en relación con la mantención del edificio y los daños provocados por un incendio ocurrido en el inmueble con fecha 18 de julio de 2024, la demanda será desestimada en este punto, por cuanto como ha quedado establecido, el inmueble fue clausurado por la Municipalidad de Santiago el día 01 de julio de 2024, de lo cual la propia demandante en su libelo señala que tomó conocimiento el día 24 de junio de 2024.

En este entendido, no se ha rendido prueba por la demandante que de cuenta que los rayados y grafitis del inmueble hayan ocurrido en el tiempo anterior de la clausura, y además, el informe de bomberos en relación al lamentable incendio que afectó a la propiedad, señala que el inmueble en su fachada tenía parte del sello adhesivo municipal que da cuenta de su clausura, de manera que los daños ocasionados en estas circunstancias no pueden ser imputables a la demandada.

DÉCIMO NOVENO: Que, en cuanto al cobro de los gastos por concepto de consumos domiciliarios, si bien se encuentra pactado en el contrato en su cláusula novena que serían de cargo de la arrendataria, en el libelo no se señala a que monto ascienden ni a que periodo se refiere, lo que hace imposible su análisis, por lo que se desestimara la demanda en este punto.

VIGÉSIMO: Que, en cuanto al cobro de los intereses demandados, no encontrándose pactados en el contrato, no se dará lugar a ellos.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, en cuanto al reajuste demandado, atendido que la multa ordenada pagar se encuentra pactada en Unidades de Fomento, valor monetario que en sí mismo implica una reajustabilidad inherente a su naturaleza, no se le dará lugar.



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

Código: UYHTXULSNXD

II. EN CUANTO A LAS DEMANDA RECONVENCIONAL DE TÉRMINO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que en audiencia de fecha 20 de enero de 2025, folio 13, mediante el primer otrosí del escrito de fecha 20 de enero de 2025, a folio 10, la parte demandada principal y demandante reconvencional interpuso demanda reconvencional en contra de la actora principal, de término de contrato de arrendamiento a contar del 30 de junio de 2024 y en subsidio se declare terminado a contar del 1º de julio de 2024, en razón de los hechos y fundamentos de derecho reseñados en la parte expositiva de este fallo.

VIGÉSIMO TERCERO: Que de conformidad a lo razonado y decidido respecto a la acción principal, se omite pronunciamiento de la demanda en estudio.

III. EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL DE DEVOLUCIÓN DE GARANTÍA.

VIGÉSIMO CUARTO: Que en audiencia de fecha 20 de enero de 2025, folio 13, mediante el segundo otrosí del escrito de fecha 20 de enero de 2025, a folio 10, la parte demandada principal y demandante reconvencional interpuso demanda reconvencional en contra de la actora principal, de devolución de garantía, conforme a los antecedentes reseñados en lo expositivo de esta sentencia.

VIGÉSIMO QUINTO: Que en audiencia de fecha 20 de enero de 2025, folio 13, la demandada reconvencional, contestó la demanda reconvencional deducida de manera verbal, solicitando su rechazo, de acuerdo con los argumentos vertidos en la parte expositiva de este fallo.

VIGÉSIMO SEXTO: Que, encontrándose acreditado que el contrato de arrendamiento terminó el 30 de junio de 2024, y de conformidad a lo pactado en la cláusula décima del contrato, procede la



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

Código: UYHTXULSNXD

devolución de la garantía por parte de la arrendadora, debiendo acogerse la demanda a este respecto.

Que en cuanto a la solicitud de la arrendadora de imputar a dicho monto rentas pendientes, que el inmueble fue devuelto en estado deplorable y deudas por derechos de publicidad, será desestimado, por cuanto además de no existir rentas pendientes, éstas no pueden imputarse a la garantía, además, que como quedó establecido, la demandante no acreditó deterioros a la propiedad ocurridos con anterioridad al 30 de junio de 2024 y que los acontecimientos sucedidos durante la clausura del inmueble no pueden ser imputables a la arrendadora, para finalmente, establecer que la deuda que la arrendataria mantiene con la municipalidad no puede ser cobrada por esta vía.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1915 y siguientes del Código Civil, artículos 1, 6, 7 y 8 de la Ley 18.101, Ley 19.866, Ley de Urbanismo y Construcción y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y artículos 144, 170, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que, se acoge parcialmente la acción principal, solo en cuanto se condena a la parte demandada al pago de las multas por concepto de retraso en el pago de las rentas de arrendamiento de conformidad a lo razonado en el considerando décimo quinto, rechazándose en todo lo demás.

II.-Que se omite pronunciamiento de la demanda reconvencional de terminación de contrato de arrendamiento deducida por la demandada al primer otrosí de su presentación de folio 10.

III.- Que se acoge la demanda reconvencional de devolución de garantía deducida por la demandada al segundo otrosí de su presentación de folio 10.

VI.-Que cada parte soportará sus costas.

Regístrese y notifíquese.

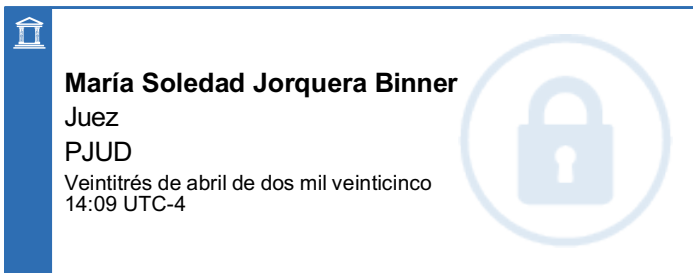


Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: UYHTXULSNXD

Pronunciada por doña María Soledad Jorquera Binner, Juez Titular. -

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



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

Código: UYHTXULSNXD