

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 2º Juzgado de Letras de Iquique
CAUSA ROL : C-94-2025
CARATULADO : SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS
AROMOS LTDA/COMERCIALIZADORA E INDUSTRIAL CENTRAL LTDA.

Iquique, tres de diciembre de dos mil veinticinco

VISTO:

A folio 1 y posterior rectificación de 4, comparece **PATRICIO MARTÍNEZ FUENTES**, abogado, en representación de la **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS AROMOS LTDA.**, representada legalmente por [REDACTED], factor de comercio, todos domiciliados en calle Sotomayor N°625 oficina 501 de la ciudad de Iquique, quien interpone demanda de acción de in rem verso en juicio de arrendamiento en contra de la **SOCIEDAD COMERCIALIZADORA E INDUSTRIAL CENTRAL LTDA.** representada legalmente por [REDACTED], factor de comercio, ambas domiciliadas en Avenida Arturo Prat N°3285 y en Avenida Francisco Bilbao N°3544 ambos en la ciudad de Iquique y Avenida Teniente Merino Correa N°3890 Lote 3-A Sector Escuela Comuna de Alto Hospicio.

Expone que con fecha 27 de julio de 2016, las partes celebraron un contrato de arrendamiento sobre un terreno eriazo ubicado en Avenida Teniente Merino Correa N°3890, denominado Lote 3-A sector Escuela de la comuna de Alto Hospicio, con una duración de 20 años, comenzando el 1 de agosto de 2016 hasta el 1 de agosto de 2036, por una renta de 80 UF los primeros 4 años, comenzando el quinto año la renta ascendía a 150 UF y desde el comienzo del noveno año la renta seria de 180 UF mensuales mas el 3% de las utilidades totales percibidas por la explotación del centro comercial.

Indica que el terreno arrendado era una superficie que no estaba nivelada, no tenía construcción alguna, ni cierre perimetral y tampoco contaba con servicios básicos de electricidad, agua potable y alcantarillado, por lo que la inversión era de mas de \$450.000.000.- dado que esto estaba destinado para construir un centro comercial tipo



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

Código: DEHTBLFCVCS

strip center. Añade que actualmente el centro comercial lo puede ver cualquiera que transite frente a lo que era la antigua ubicación de la ex Fiscalía Local de Alto Hospicio.

Para un mayor entendimiento, indica que el día 6 de junio de 2017, según la ley 19.748, se aprueba un proyecto de ingeniería “Centro Comercial de Alto Hospicio, Región de Tarapacá”, que consistió en un edificio de dos niveles.

Añade que años posteriores la demandada interpone demanda de restitución de inmueble arrendado por supuestas rentas de arrendamiento impagos, lo que se ventiló en causa rol C-3581-2019 del Primer Juzgado de Letras de Iquique, haciéndose entrega del inmueble el día 21 de noviembre de 2020 por parte de su representada, sin que se hayan restituido las sumas por los cuantiosos gastos invertidos en la edificación del centro comercial, por lo tanto, no habiendo restituido por la parte demandada la inversión realizada en la construcción del centro, mismo que explota actualmente a su favor, es que se constituye un enriquecimiento sin causa, por lo que procede que se acoja la demanda y se ordene la restitución de las sumas que se solicitarán.

En cuanto a los antecedentes de derecho, funda su demanda en los artículos 1437, 1545, 1546, 1915, 1441, 904, 905, 908, 909 todos del Código Civil. Asimismo, hace mención al actio in rem verso, citando doctrina al respecto y al principio de enriquecimiento sin causa, citando jurisprudencia de la Excma. Corte Suprema.

Añade que, en la especie, convergen cada uno de los requisitos que dan vida a este principio, dado que la demandada vio considerablemente mejorado su predio urbano por la edificación del centro comercial que hoy explota a su beneficio. En cuanto al segundo requisito, indica que este no solo abarca la estructura gruesa, sino que habilita cada puesto del centro comercial para que sea posible el aprovechamiento, agrega que la cuantiosa suma de dinero que fue aportado de manera unilateral por su representada, no fue compensado o reparado al momento de la restitución del inmueble, lo



que significa un detrimento pecuniario para la actora y un enriquecimiento injustificado para la demandada. Finalmente, expone que no existe causa alguna que de mérito al incremento en el valor del predio objeto del contrato, dado que ahora la demandada es propietaria de un centro comercial cuya tasación es de \$1.200.000.000.- y recibe además rentas de arrendamiento de los actuales locatarios por la suma de \$12.000.000.- mensuales.

Con respecto a la restitución que se demanda, esta dice relación con el gasto financiero por la construcción del centro comercial, que alcanzó la suma de \$450.000.000.-; además, esta restitución contempla las enormes utilidades por arriendo de los locales del centro comercial construido por su representada, obtenidas injustificadamente, desde la entrega del inmueble a la demandada, esto es, desde el día 21 de noviembre de 2020, a razón de 12 millones de pesos mensuales que a la fecha alcanza la suma de \$600.000.000.-. Asimismo, se debe restituir el mayor valor obtenido del inmueble, que pasó de ser un sitio eriazo con una tasación que no superaba los \$ 500.000.000.- a un centro comercial que es en la actualidad, tasación que supera la suma de \$1.200.000.000.- tal diferencia alcanza la suma de \$ 700.000.000.- y debe restituirse, por lo tanto, al concurrir todos los requisitos legales corresponde se acoja la demanda restitutoria y se condene a restituir la suma de \$1.750.000.000.-

Por lo tanto, al mérito de lo expuesto y previas normas que indica, solicita tener por interpuesta actio in rem verso en sede contractual en contra de la demandada, condenándola a restituir la suma de \$1.750.000.000.- mas intereses, reajustes y costas o lo que se estime conforme a derecho.

Al primer otrosí del escrito de demanda, el abogado Patricio Martínez Fuentes, en subsidio de la acción restitutoria conforme lo dispone el artículo 7 N°5 de la Ley 18.101, deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de la demandada, solicitando que en base al principio de economía procesal, se tenga por



reproducido lo expuesto en la demanda principal, agregando que los perjuicios demandados provienen del incumplimiento por la infracción del contrato, fundada en los artículos 1545, 1546, 1437, 1915, 1441, 904, 905, 908, 909 y 1557 todos del Código Civil; agregando converger los requisitos del principio de enriquecimiento sin causa como ya se explicó en la demanda principal.

En cuanto a la acción indemnizatoria, señala que la doctrina y jurisprudencia han señalado que es posible deducirla de manera independiente o autónoma a la acción resolutoria o de cumplimiento forzado de la obligación, por lo tanto, como daño emergente demanda la suma de \$450.000.000.- suma correspondiente a los gastos de edificación, instalación de locales del centro comercial, circuito eléctrico, alcantarillado, todo el costo material del proyecto centro comercial de Alto Hospicio que considera el proyecto arquitectónico y de ingeniería, mano de obra, materiales, permisos, entre otros.

Como lucro cesante demanda la suma de \$600.000.000.- debido a las enormes utilidades por arriendo de locales del centro comercial construido por su representada, dejadas de percibir desde la entrega del inmueble a la demandada, esto es, desde el día 21 de noviembre de 2020, a razón de 12 millones de pesos mensuales.

Por lo tanto, al mérito de lo expuesto y previas normas que indica, solicita se condene a la demandada al pago indemnizatorio de la suma de \$1.050.000.000.- mas intereses, reajustes y costas, o lo que se estime conforme a derecho.

A folio 31, se llevó a cabo la audiencia de estilo, con la asistencia de ambas partes, se tiene por ratificada la demanda en todas sus partes; se tiene por contestada la demanda la cual fue acompañada mediante minuta escrita a folio 16; llamadas las partes a conciliación, esta no se produce; recibíéndose la causa a prueba, fijándose los hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos.

En cuanto a la contestación de demanda, la que se encuentra incorporada al sistema mediante minuta escrita a folio 16, comparece Ismael Canales Pinto, abogado, en representación de la parte



demandada, quien viene en contestar la demanda principal y subsidiaria, solicitando el rechazo de esta, con costas.

Indica que la demandada ha actuado de forma dolosa ya que, no habiendo dado cumplimiento con el pago de las rentas y habiendo hecho abandono del inmueble, pretende 6 años después obtener cuantiosas sumas de dinero, sabiendo que no es un contratante diligente; agrega que su alegación carece de sustento fáctico.

Sostiene que las partes celebraron un contrato de arrendamiento con fecha 27 de julio de 2016, en la cual la actora fue arrendataria y su representada arrendadora, respecto del inmueble consistente en el Lote Tres-A, Sector Escuela de la comuna de Alto Hospicio. Añade que una de las obligaciones esenciales de dicho contrato, era pagar las rentas, hecho que no ocurrió, por lo que su representada opone demanda la que recae en el Primer Juzgado de Letras de Iquique, bajo el rol C-3581-2019.

Indica que la cláusula décimo séptima del contrato de arrendamiento es clara en señalar que: *“...Todas las construcciones, instalaciones y mejoras que se introduzcan en el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, pertenecerán en dominio exclusivo y excluyente a la arrendadora o propietaria del inmueble objeto de este contrato, sin cargo u obligación de pago, devolución o de indemnización de su valor, quedando expresamente prohibido el retiro o la destrucción, de aquellas por parte de la arrendataria. En consecuencia, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia dichas construcciones, mejoras o instalaciones pasarán al dominio o la posesión de la arrendataria, salvo aquellos equipos que esta última introduzca en el espacio arrendado.”*; por lo tanto, dicha cláusula es clara y no merece reparo alguno. Realizando un análisis sobre la autonomía de la voluntad, indica que las partes celebraron válidamente un contrato y en ese instante es que nace la fuerza obligatoria del contrato, donde su representada cumplió con las obligaciones contraídas, lo que no ocurrió con la actora.



Alega que el incumplimiento de la obligación de la demandante ha ocasionado un gran perjuicio a su representada, toda vez que aun no paga las rentas insolutas, siendo que existe sentencia firme y ejecutoriada y pretende aprovecharse de una situación que se encuentra completamente zanjada y de la cual no existe duda, ya que lo construido es de dominio y posesión exclusiva de su representada. Agregando a su explicación, un análisis de lo que tratan las reglas de interpretación de los contratos y de la buena fe, concluyendo que su parte ha actuado de buena fe en el cumplimiento de las obligaciones impuestas en el contrato de arrendamiento, y la actora no puede aprovecharse de su propio dolo.

Opone excepción de prescripción extintiva de la acción in rem verso, dado que con fecha 13 de enero del presente año, la actora demandó a su representada deduciendo acción in rem verso y en subsidio acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual.

Señala que con fecha 12 de febrero del presente año fue notificado del libelo, según lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil. La Iltma. Corte de Apelaciones de Iquique dictó con fecha 5 de diciembre de 2019, la sentencia que confirmó aquella dictada en el Primer Juzgado de Letras de Iquique con fecha 24 de septiembre de 2019, por lo que debe contabilizarse el plazo para accionar desde el día 5 de diciembre de 2019, fecha en que se confirmó la sentencia que dio por terminado el contrato de arrendamiento de fecha 27 de julio de 2016 celebrado entre las partes, donde se ordenó la restitución del inmueble además del pago de las rentas insolutas, por lo que tratándose de una prescripción extintiva, se debe estar a lo dispuesto en los artículos 2514 y siguientes del Código Civil, tratándose del plazo de 5 años desde que la obligación se hizo exigible, siendo esta el día 5 de diciembre de 2019, fecha en que la I. Corte de Iquique dictó el fallo de segundo grado, por lo tanto, han transcurrido más de 5 años desde tal hecho, encontrándose prescrita la acción.



En subsidio, opone excepción de cosa juzgada, dado que con respecto a la causa rol C-3851-2019, demanda de término de contrato de arrendamiento y cobro de prestaciones interpuesta por su representada en contra de la actora, existe la identidad legal de personas, dado que en ambos juicios son las mismas personas jurídicas y en la misma calidad.

En cuanto a la identidad de la cosa pedida, esto es, el beneficio jurídico, en ambas causas es el mismo y; sobre la identidad de la causa de pedir, esto es, el fundamento inmediato del derecho deducido en juicio, en ambas causas este correspondería al pago de una determinada suma de dinero por incumplimientos contractuales, según sentencia firme y ejecutoriada con fecha 24 de septiembre de 2019. Hace presente que la actora no hizo reserva de derechos en la contestación, por lo que no puede alegar los perjuicios que hoy pretende, encontrándose precluida su oportunidad para hacerlo.

En subsidio, opone excepción de contrato no cumplido, refiere que la parte demandante no cumplió con sus obligaciones pactadas en el contrato de arrendamiento, hecho que provocó el término del contrato, por lo tanto, en la eventualidad que se denuncie que su representada incumplió alguna obligación, solicita se declare que su parte no se encuentra en mora.

En subsidio y dentro del plazo legal, viene en contestar la demanda de indemnización de perjuicios, solicitando el total rechazo de esta con expresa condena en costas.

Arguye que controvierte expresamente todos los hechos expuestos por la demandante. Describiendo los mismos análisis realizados en la contestación de la demanda principal.

Opone excepción de prescripción extintiva de la acción de indemnización de perjuicios, en subsidio excepción de cosa juzgada y en subsidio excepción de contrato no cumplido, todas bajo los mismos fundamentos ya expuestos en la contestación de la demanda principal.

En cuanto a la supuesta indemnización de perjuicios, añade que su representada en ningún caso ha causado perjuicios a la



demandante, sino que ha sido su mandante quien más ha sufrido por el actuar doloso de la contraria, además que tampoco se cumplen los requisitos mínimos para que esta proceda.

En cuanto al daño emergente, la actora pretende el pago de \$450.000.000.- por lo que su parte solicita el rechazo de esta indemnización, toda vez que no se ha infringido ninguna obligación derivada de contrato alguno y no existe ninguna irregularidad conforme lo establecido en la cláusula decimoséptima del contrato de fecha 27 de julio de 2016. En consecuencia, su parte no es responsable ni ha ocasionado ningún perjuicio, sino que este ha cumplido de buena fe con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento y todo lo construido es de posesión y dominio exclusivo de su representado.

Por último, menciona la inexistencia de nexo causal entre incumplimiento y perjuicio, dado que su parte nunca ha celebrado un contrato de seguro con la demandante, por lo que mal podría su representada haber incumplido alguna obligación derivada de dicho contrato, como tampoco haber provocado perjuicio, por lo tanto, la relación contractual es inexistente y no se ha provocado ningún daño.

A folio 103, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que a folio 1 y posterior rectificación de 4, comparece Patricio Martínez Fuentes, abogado, en representación de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Aromos Ltda. representada legalmente por [REDACTED], quien por los motivos señalados en la parte expositiva, interpone demanda de acción de in rem verso en juicio de arrendamiento en contra de la Sociedad Comercializadora e Industrial Central Ltda. representada legalmente por [REDACTED], solicitando tener por interpuesta actio in rem verso en sede contractual en contra de la demandada, condenándola a restituir la suma de \$1.750.000.000.- más intereses, reajustes y costas o lo que se estime conforme a derecho.



Al primer otrosí del escrito de demanda, el abogado Patricio Martínez Fuentes, en subsidio de la acción restitutoria conforme lo dispone el artículo 7 N°5 de la Ley 18.101, deduce demanda de indemnización de perjuicios en contra de la demandada, solicitando se condenen a la demandada al pago indemnizatorio la suma de \$1.050.000.000.- más intereses, reajustes y costas, o lo que se estime conforme a derecho.

SEGUNDO: Que a folio 31, se tuvo por contestada la demanda principal y subsidiaria, solicitándose en ambas el rechazo de éstas, con costas, por los motivos señalados en la parte expositiva.

TERCERO: Que la parte demandante a fin de acreditar su pretensión acompañó los siguientes medios probatorios:

Documental:

A folio 1

1. Copia digital de estatuto actualizado emitido por el Registro de Empresas y Sociedades Ministerio de Economía, Fomento y Turismo Subsecretaría de Economía y Empresas de Menor Tamaño de 11 de enero de 2025.

A folio 18:

2. Contrato de arriendo celebrado entre las partes de 27 de julio de 2016.
3. Demanda deducida por Comercial Central Ltda. Contra Inmobiliaria Los Aromos Ltda., Causa Rol: C-3581-2019 del 1° Juzgado de Letras de Iquique.
4. Certificado Notarial Heraclio rojas Vergara de 3 de octubre de 2019, Centro Comercial Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.
5. Resolución aprobación anteproyecto de edificación N°14 de 20/10/2016 DOM Alto Hospicio.
6. Plano planta arquitectura primer piso Centro Comercial Los Aromos N°3890 Alto Hospicio.
7. Plano proyecto instalación agua potable Los Aromos 3890 Alto Hospicio.



8. Certificado revisión estructural 59/2017 del Proyecto de Ingeniería Estructural de la obra denominada Centro Comercial Alto Hospicio Región de Tarapacá, ubicado en Av. Teniente Hernán Merino Correa N° 3890 Alto Hospicio, emitido por Hernán Ortega Salinas, magister en ingeniería civil, con su patente y Resolución del Ministerio de la Vivienda que lo califica como Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.
9. Certificado de número 180/19 DOM Alto Hospicio de 18.02.2019.
10. Solicitud de empalme y suministro inmueble Teniente Hernán Merino N°3890 Alto Hospicio de Alto Hospicio.
11. Contrato de suministro de electricidad tarifa distinta CGE de 1 de marzo de 2019. Respecto centro comercial ubicado en Teniente Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.
12. Informe cálculo del aporte financiero reembolsable por capacidad locales comerciales Los Aromos 3890 Alto Hospicio.
A folio 19:
13. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas emitido por Aguas del Altiplano S.A. (F-2028-1102), respuesta solicitud de 09.08.2019.
14. Formulario de reclamo N°8767293 CGE de 26 de marzo de 2019.
15. Certificado de inscripción de instalación eléctrica interior Superintendencia de Electricidad y Combustible de 26 de diciembre de 2018.
16. Certificado de factibilidad de suministro eléctrico SC N°25192/2018 de 04 de enero de 2019.
17. Certificado de dominio vigente Lote N°3-A Sector Escuela de la comuna de Alto Hospicio.
18. Certificado avalúo fiscal inmueble años anteriores año 2016 Av. Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.
19. Certificado avalúo fiscal primer semestre inmueble año 2025 Av. Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.



20. Cartola transferencia otros Banco cuenta [REDACTED] del Banco Santander donde consta arriendos pagados íntegramente año 2019 por Inmobiliaria Los Aromos Ltda. a la demandada.
21. Contrato arriendo locales 11, 19 y 20 del Centro Comercial, celebrado por Inmobiliaria Los Aromos Ltda., y terceros de fecha 1 de agosto, 23 de abril, todos de 2019, respectivamente.
22. Escrito conjunto entre las partes de 21 de noviembre de 2020 en causa Rol: C-3581-2019 del Primer Juzgado de Letras de Iquique, cuaderno de cumplimiento incidental, dando cuenta de entrega del inmueble de Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.
23. Certificado ingreso OJV de escrito conjunto entre las partes de 21 de noviembre de 2020 en Rol: C-3581-2019 del Primer Juzgado de Letras de Iquique, dando cuenta de entrega de inmueble de Av. Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio.
24. Resolución del Primer Juzgado de Letras de Iquique de 23 de noviembre de 2020, téngase presente la restitución del inmueble materia de autos en causa Rol: C-3581-2019, cuaderno de cumplimiento incidental.

Los documentos signados con los N°2 y 21 se tuvieron por acompañados bajo apercibimiento del artículo 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil, los restantes, con citación, no objetados.

A folio 27, documentos custodiados N°351-2025.

1. Plano obra nueva Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio, lamina 1 a 5.
2. Plano obra nueva Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio, lamina 1 a 5.
3. Plano de cálculo dentro comercial Alto Hospicio, Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio. Planos 1 al 4.



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

Código: DEHTBLFCVCS

4. Plano de alcantarillado centro comercial Alto Hospicio, Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio. Lamina 3.
5. Plano de agua potable centro comercial Alto Hospicio, Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio. Lamina 3.
6. Plano de instalación eléctrica centro comercial Alto Hospicio Avenida Teniente Hernán Merino Correa N°3890 Alto Hospicio. Lamina 1 de 5; 3 de 5; 4 de 5 y; 5 de 5.

Documentos acompañados con citación, no objetados.

Testimonial:

A folio 35, comparece [REDACTED], domiciliada en [REDACTED] de la ciudad de Iquique, quien legalmente juramentada y examinada expone, que le consta la celebración de un contrato de arrendamiento entre las partes destinado a la construcción de un centro comercial, con una vigencia de 20 años, desde junio de 2016 hasta el año 2036, por una renta mensual de \$2.000.000.-, debiendo la Sociedad Inmobiliaria Los Aromos, construir dicho centro el que se encontraría ubicado en calle Teniente Hernán Merino con Ruta 16 en la comuna de Alto Hospicio. Añade que las partes acordaron entregar la propiedad en noviembre de 2020. Indica que el inmueble era un sitio eriazo sin luz, agua ni alcantarillado, donde se construyeron la cantidad de 26 locales, estacionamiento y todo lo relacionado a un centro comercial. Hechos que le constan por trabajar con uno de los socios, desempeñándose como secretaria.

Sostiene que hubo incumplimiento de contrato porque no se terminó en el tiempo este, sino que vieron lo construido y solicitaron la devolución de la propiedad y la demandada no ha restituido los \$400.000.000.- aproximadamente que corresponden a la inversión.

En cuanto a los daños, refiere que efectivamente estos existen y que corresponde a la inversión realizada y los beneficios que se pudieron haber obtenido, dado que se construyeron 26 locales comerciales, donde el mas chico en orden a \$400.000.- y el mas



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

Código: DEHTBLFCVCS

grande por \$800.000.- los que alcanzaría a la fecha la suma de \$600.000.000.-

Añade que la acción no se encuentra prescrita dado que la restitución del inmueble se produjo en noviembre de 2020, en la que participó un notario y uno de los socios.

Afirma que no hay incumplimiento ya que la demandante cumplió con el objetivo que haber construido, hacer mejoras y el pago de las rentas.

Comparece [REDACTED], domiciliada en calle [REDACTED] de la ciudad de Iquique, quien legalmente juramentada y examinada expone, que efectivamente las partes celebraron un contrato de arrendamiento por un terreno eriazo ubicado en Avenida Teniente Merino con Ruta 16 comuna de Alto Hospicio, cuyo contrato era por 20 años, comprometiéndose la Inmobiliaria Los Aromos a construir una galería comercial con 26 locales más estacionamientos, por una renta mensual de 80 UF, donde la inmobiliaria invirtió la suma de \$450.000.000.- y que en la actualidad los locales están en funcionamiento.

Señala que la demandante tuvo la posesión y administración de la galería hasta el 20 de noviembre de 2020, ya que por mutuo acuerdo entre las partes se hizo entrega del inmueble. Hechos que dice conocer por dichos de don [REDACTED] quien además le habría mostrado documentación al respecto.

Indica que es efectivo que la demandada ha incumplido, ya que a la fecha aún no restituye el pago de la construcción de la galería comercial por un monto de \$450.000.000.-. lo cual sabe por haber visto el contrato.

Agrega que, al momento de la entrega del inmueble, la inmobiliaria ya tenía arrendados unos pocos locales, por lo que la demandante habría dejado de percibir por esos arriendos.

Señala que la acción no se encuentra prescrita, porque el inmueble se restituyó en el año 2020 y que la inmobiliaria no ha



incumplido el contrato ya que construyó la galería comercial y que las rentas si se encontraban pagadas hasta diciembre de 2019, ya que vio los comprobantes de pago.

Exhibición documental:

A folio 48, se llevó a cabo la audiencia de exhibición documental con la asistencia de ambas partes, la parte demandada exhibe los documentos que fueron acompañados a folio 46, teniéndose por acompañados con citación

Documentos acompañados a folio 46

1. Patentes comerciales del periodo comprendido entre el segundo semestre 2022 al primer semestre del año 2024 (4 documentos).
2. Factura N°1 y N°2 emitidas por INVERSIONES E INMOBILIARIA CENTRAL SpA, ambas de fecha 16 de abril 2018.
3. Copia de Transferencias recibidas otros bancos de fecha 31 de julio 2019 del Banco Santander de la cuenta corriente N°7265364-5.

Percepción documental:

A folio 53 se lleva a cabo audiencia de percepción documental, donde se procede a abrir pendrive que se encuentra bajo custodia N°350-2025, video predio antes del centro comercial 2016, donde se aprecia el predio antes de la construcción del centro comercial. Registro obtenido mediante Google earth y que se trata de un video del año 2019.

Otros:

A folio 70, oficio emitido por el arquitecto don Esteban Realpe Cossio.

A folio 99, Informe Pericial emitido por el perito Reinaldo Condini Melo, con respecto a la tasación habitacional global.

CUARTO: Que la parte demandada a fin de acreditar sus dichos acompañó los siguientes medios de prueba:

Documental:

A folio 15:



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

Código: DEHTBLFCVCS

1. E-Book de la causa rol C-3581-2019 substanciada ante el Primer Juzgado de Letras de Iquique.
2. Acta de audiencia testimonial de fecha 09 de septiembre de 2.019, causa rol C-3581-2019 substanciada ante el Primer Juzgado de Letras de Iquique.
3. Copia de escritura pública de contrato de arrendamiento, repertorio 3.126 de 2016, otorgado ante Notario Público de Iquique doña María Antonieta Niño de Zepeda Parra.
4. Acta de observaciones de fecha 29 de marzo de 2.023, expedido por la Dirección de Obras Municipales de Alto Hospicio, en la cual se consignan los múltiples reparos respecto de la construcción efectuada por la demandante.

Documentos acompañados con citación, no objetados.

Confesional:

A folio 69, comparece Patricio Bernardo Martínez Fuentes, abogado, domiciliado en [REDACTED] de la ciudad de Iquique, con poder suficiente para representar a [REDACTED], como representante legal de Inversiones Los Aromos Ltda., quien comparece en virtud del mandato judicial acompañado a la presente causa y siendo este legalmente juramentado, depone al tenor del pliego de posiciones. Refiriéndose en síntesis a los mismos temas discutidos en la demanda y contestación.

Otros:

A folio 67, oficio del Conservador de Bienes Raíces de Iquique.

QUINTO: Que la parte demandante interpone acción in rem verso en contra del demandado, con la finalidad de que este último le restituya el gasto financiero por la construcción del centro comercial, que alcanzó la suma de \$450.000.000.-; además de las utilidades por arriendo de los locales del mismo, construido por su parte, obtenidas - él estima injustificadamente - desde la entrega del inmueble a la demandada, esto es, desde el día 21 de noviembre de 2020 a razón de 12 millones de pesos mensuales, que a la fecha de la demanda



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

Código: DEHTBLFCVCS

alcanza la suma de \$600.000.000.-. Asimismo, indica que se le debe restituir el mayor valor obtenido por el inmueble, que pasó de ser un sitio eriazo con una tasación que no superaba los \$500.000.000.-, a un centro comercial con una tasación que supera los \$1.200.000.000.-, existiendo por ello una diferencia que alcanza la suma de \$700.000.000., por lo que pide se condene a la demandada a restituir la suma de \$1.750.000.000.-

En subsidio, interpone demanda de indemnización de perjuicios, por los mismos hechos de la demanda principal, solicitando se condene a la demandada al pago de la suma de \$1.050.000.000.- más intereses, reajustes y costas, o lo que se estime conforme a derecho.

EN CUANTO A LAS ALEGACIONES DE PRESCRIPCION FORMULADAS EN SU CONTESTACIÓN POR LA PARTE DEMANDADA RESPECTO DE LAS ACCIONES IN REM VERSO Y DE INDEMNIZACION DE PERJUICIOS.

SEXTO: Que previo a entrar al fondo del asunto debatido, resulta necesario referirse a la defensa o excepción de prescripción opuesta por la parte demandada al contestar las demandas, respecto de ambas acciones.

Así, es dable asentar que la prescripción como modo de extinguir las obligaciones, se encuentra reglada en el Título XLII del Libro Cuarto del Código Civil, estableciéndose en el artículo 2492 inciso 1 que *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas o no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales”,*

Por otro lado, el artículo 2514 del Código Civil, dispone que: *“La prescripción que extingue las acciones y derechos ajenos exige solamente cierto lapso de tiempo durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones. Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible”,* estableciéndose como único requisito para que opere este modo de extinguir las obligaciones, el sólo transcurso del plazo legal.



A su turno, el artículo 2515 del Código Civil, dispone que: *“El tiempo es en general de tres años para las acciones ejecutivas y de cinco para las ordinarias.*

La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de tres años, y convertida en ordinaria durará solamente otros dos”.

SEPTIMO: En tal sentido, dable resulta hacer presente que al examinar la causa rol C-3581-2019, seguida ante el Primer Juzgado de Letras de Iquique, caratulada: “Comercializadora e Industrial Central Ltda. / Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Aromos Ltda.”, trata de una demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, fundada en que la demandada en dicha causa y demandante en los presentes autos, no habría dado cumplimiento al pago de las rentas, lo que se ratifica en la audiencia de contestación, conciliación y prueba de fecha 9 de septiembre de 2019, donde esta indica haber tenido inconvenientes para el cumplimiento del pago de la renta acordada, por lo que con fecha 24 de septiembre de 2019, el tribunal dicta sentencia que declara terminado el contrato que unía a las partes y condena a quien en la presente causa tiene la calidad de demandante, al pago de la suma de \$5.120.308.- por concepto de rentas adeudadas. Luego, la causa es elevada a la Ilustrísima Corte de Apelaciones de la ciudad, quien confirma la sentencia dictada en primera instancia con fecha 5 de diciembre de 2019, para dictarse posteriormente el “cúmplase” de ésta, con fecha 26 de diciembre de 2019.

Asimismo, cabe indicar que la presente causa es iniciada por la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Los Aromos Ltda., con fecha 13 de enero de 2025, quien acciona pidiendo la restitución del gasto financiero en que ésta habría incurrido por la construcción de los locales comerciales, y la posterior utilidad que estaría recibiendo la empresa Comercializadora e Industrial Central Ltda., accionando en subsidio de indemnización de perjuicios por los mismos hechos, todo derivado del contrato de arrendamiento que unió a las partes, y cuyo



término se declaró por sentencia de fecha 24 de septiembre de 2019 en el Primer Juzgado de Letras de esta ciudad.

OCTAVO: Dicho aquello, cabe consignar que, al contabilizar el lapso de tiempo transcurrido entre la fecha del “cúmplase” de lo resuelto por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Iquique, esto es, el día 26 de diciembre de 2019 y la notificación de la presente demanda, esto es, el día 12 de febrero de 2025, se verifica que indefectiblemente ha transcurrido en la especie el plazo de prescripción establecido en el artículo 2515 del Código Civil, para efectos de que el actor pudiera perseguir las acciones que le correspondieran, por lo que no cabe sino el rechazo de las demandas, como se dirá.

NOVENO: Que, habiéndose acogido la excepción de prescripción opuesta por la parte demandada en contra de acción principal y subsidiaria, resulta inoficioso referirse a las demás alegaciones realizadas.

DÉCIMO: Sin perjuicio de ello, útil resulta asentar, a juicio de esta sentenciadora, que al examinar el contrato de arrendamiento que habrían suscrito las partes, se establece expresamente en su cláusula decimoséptima que: “**...Todas las construcciones, instalaciones y mejoras que se introduzcan en el inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento, pertenecerán en dominio exclusivo y excluyente a la arrendadora o propietaria del inmueble objeto de este contrato, sin cargo u obligación de pago, devolución o de indemnización de su valor, quedando expresamente prohibido el retiro o la destrucción de aquellas por parte de la arrendataria. En consecuencia, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia dichas construcciones, mejoras o instalaciones pasarán al dominio o la posesión de la arrendataria, salvo aquellos equipos que esta última introduzca en el espacio arrendado.**”, por lo tanto, aun cuando no hubiese operado el plazo de prescripción indicado en el considerando anterior, de la lectura de dicha cláusula aparece que no pesa sobre el dueño del inmueble la obligación de pago, devolución o de indemnización por las construcciones, instalaciones y mejoras



que se introdujeron por parte de la actora en el inmueble materia de autos, sin haberse aportado probanza alguna para demostrar un eventual acuerdo posterior entre las partes que tenga relación con la pretensión del demandante.

DÉCIMO PRIMERO: Que la restante prueba aportada, en nada altera los razonamientos precedentes, por lo que se omitirá su análisis pormenorizado.

Por estas consideraciones y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 44, 1698, 1700, 1706, 1712, 2314, 2329, 2330 y 2332 del Código Civil; y artículos 144, 170, 342, 356, 384 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y la Ley 18.101, **SE DECLARA:**

I. Que **SE RECHAZAN** las demandas deducidas a lo principal y otrosí de folio 1, y rectificación de folio 4, por **PATRICIO MARTÍNEZ FUENTES**, abogado, en representación de **SOCIEDAD INMOBILIARIA E INVERSIONES LOS AROMOS LTDA.** representada legalmente por don [REDACTED], en contra de **SOCIEDAD COMERCIALIZADORA E INDUSTRIAL CENTEAL LTDA.** representada legalmente por doña [REDACTED].

II. Que no se condena en costas a la parte demandante, por haber tenido motivos plausibles para litigar.

Regístrese y notifíquese.

Rol N° C-94-2025.

Dictada por doña **PATRICIA ALEJANDRA SHAND SCHOLZ**, Juez Titular del Segundo Juzgado de Letras de Iquique.

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



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

Código: DEHTBLFCVCS



Patricia Alejandra Shand Scholz

Juez

PJUD

Tres de diciembre de dos mil veinticinco
13:00 UTC-3

