

«RIT»

Foja: 1

FOJA: 34 .-treinta y cuatro.-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado Civil de Viña del Mar
CAUSA ROL : C-5662-2017
CARATULADO : A.G. SOCIEDAD ANONIMA/OLAVARRÍA

Viña del Mar, dieciséis de mayo de dos mil dieciocho.

Visto:

I.- De la demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, comparece don Cristóbal Valenzuela González, abogado, en representación convencional de **A.G Sociedad Anónima**, sociedad anónima cerrada del giro inmobiliario, ambos domiciliados para estos efectos el Avenida Libertad 1405, oficina 1702, Viña del Mar, quien interpone demanda de término de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y de cobro de rentas impagas, en contra de doña **Lidia Stephanie Olavarría Salazar**, ignora profesión u oficio, domiciliada en calle Sol y Mar N°535, Condominio Mirador Bahía, departamento 61-B, Recreo, Viña del Mar.

Fundamenta su pretensión, señalando que por escritura privada cuyas firmas se autorizaron en la Notaría de Viña del Mar de don Juan José Veloso Mora, el día 9 de diciembre de 2016, AG dio en arrendamiento a la demandada, el inmueble ubicado en calle Arlegui N° 414, esquina Villanelo, Viña del Mar, para que dicha sociedad lo destinara al funcionamiento de una sala de ventas de artículos electrónicos; y, conforme la cláusula cuarta de dicho contrato, el arrendamiento se pactó por 5 años, desde el 9 de diciembre de 2016, con la facultad de que las partes pudiesen prorrogarlo antes del vencimiento del mismo.

Agrega, que en la cláusula Tercera las partes pactaron la renta de arrendamiento de la siguiente forma: la suma de \$1.600.000 durante el primer año de contrato; a partir del segundo año y por todo el periodo que dure el contrato la renta se pactó en la suma de \$1.800.000. Conforme la misma cláusula tercera la renta de arriendo debía pagarse dentro de los primeros 5 días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador, AG Sociedad Anónima, del Banco Santander N° 01-494-62-7. Que, en la misma cláusula tercera se pactó que el arrendatario tenía un período de gracia o libre de pago desde la fecha de entrega material según se establece en la cláusula quinta del contrato, hasta que éste último proceda a habilitar el inmueble para el fin o uso señalado en la cláusula segunda del contrato.



«RIT»

Foja: 1

Señala, que sin perjuicio que el periodo de gracia en el pago de la renta quedó sujeto una condición suspensiva meramente potestativa, subordinada a la sola voluntad o capricho del deudor (arrendatario), al no haberse regulado la época cierta del cumplimiento de la obligación de “*habilitar el inmueble*”, y por ende, constituyendo de esta manera una obligación nula conforme lo dispuesto en el artículo 1478 del Código Civil, su representada procedió a efectuar los trabajos para habilitar el inmueble, los que se encuentran finalizados desde septiembre de 2017 a fin que la demanda procediera usarlo para el fin que lo arrendó.

No obstante lo anterior, y el pleno conocimiento del arrendatario que el inmueble ya está habilitado para su uso, el arrendatario no está ocupando el inmueble permaneciendo éste sin uso, y por cierto, las rentas de arrendamiento pactadas que se están devengando desde el mes de septiembre de 2017, no han sido pagadas, encontrándose pendientes de pago la renta de dicho mes, octubre, noviembre y diciembre de 2017.

Que, su representada intentó regularizar y solucionar este asunto de manera extrajudicial, sin éxito, ya que las cartas enviadas a la demandada al efecto, jamás fueron respondidas.

Indica, que según expresamente se pactó en el contrato en su cláusula décimo tercera letra a), “*Sin perjuicio del término estipulado para la duración de este contrato, éste finalizará, además, por las siguientes causales: a) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que este contrato impone al ARRENDATARIO, especialmente las que conciernen al pago total y oportuno de la renta de arrendamiento en la fecha y forma convenidos*”

Pues bien, lo cierto es que la demandada no ha cumplido con el pago oportuno e íntegro de las rentas de arrendamiento desde el mes de septiembre de 2017 a la fecha, lo que es causa suficiente para demandar la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas.

Señala, que de esta manera, y dado el incumplimiento evidente de la arrendataria, es la intención de su representada dar por terminado el contrato de arrendamiento; ordenar le sea restituida la propiedad y cobrar las rentas impagas hasta la fecha por la suma de \$6.400.000 (septiembre a diciembre de 2017) y la multa de 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de la renta pactada en la cláusula tercera del contrato.

En conformidad a la Ley 18.101; de acuerdo al contrato de arrendamiento suscrito por las partes; de conformidad al Art. 10 y demás pertinentes de la Ley 18.101, y; al artículo 1545 y 1977 del Código Civil y demás normas pertinentes; y en mérito de lo expuesto, solicita tener por interpuesta demanda en juicio sumario de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y de cobro de



«RIT»

Foja: 1

rentas impagas en contra de Lidia Stephanie Olavarría Salazar ya individualizada, admitirla a tramitación y en definitiva acogerla, declarando: 1.- La terminación del contrato de arrendamiento de fecha 9 de diciembre de 2016, por no pago de las rentas de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017. 2.- La orden de restituir la propiedad arrendada a la demandante en el plazo de 3 días o el que el tribunal fije, contados desde que se notifique la sentencia definitiva. 3.- Condenar a la demandada al pago del total de las rentas adeudadas ascendentes a ésta fecha a la suma de \$ 6.400.000 (rentas de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2017), más reajustes e intereses correspondientes, y al pago de las demás rentas que se devenguen por la suma de \$1.800.000 hasta que se declare la terminación del contrato de arrendamiento. 4.- Condenar a la demandada al pago de la multa de 2 Unidades de Fomento por cada día de atraso en el pago de la renta, pactada en la cláusula Tercera del contrato de arrendamiento, más las multas que se sigan devengando hasta el día del pago íntegro de las rentas de adeudadas. 5.- Condenar a la demandada al pago de las costas de la causa.

II.- De la demanda subsidiaria de desahucio.

En el primer otrosí de la demanda, en subsidio, y en el evento que la demandada enervare la acción de lo principal con el pago de lo adeudado, solicita se sirva acceder al desahucio del contrato de arrendamiento, toda vez que su parte no tiene intención de perseverar en el contrato con un arrendatario que ha demostrado un incumplimiento reiterado de sus obligaciones.

III.- De la notificación de la demanda y la primera reconvención legal de pago.

El 12 de febrero de 2018, la receptora judicial, doña Guillermina Fuentes Campos, notificó personalmente la demanda de autos a doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar, en cuyo acto practicó la primera reconvención legal de pago, sin que ésta se efectuase, tal como se desprende del estampe receptorial incorporado digitalmente al SITCI, el día 14 de febrero de 2018.

IV.- De la audiencia de conciliación, contestación y prueba.

El 19 de febrero de 2018, tuvo lugar el comparendo de estilo, con la asistencia del apoderado de la parte demandante, don Cristóbal Ekelund, y con la asistencia de la parte demandada doña Lidia Olavarría y representada por su abogado don Alex Cortés.

En dicha ocasión, la parte demandante ratificó las demandas deducidas a lo principal y primer otrosí, solicitando se diese lugar a ellas, con costas. Asimismo, solicitó al tribunal que practicase la segunda reconvención legal de pago a la demandada.



«RIT»

Foja: 1

El Tribunal tuvo por ratificadas las demandas interpuestas y, acto seguido, practicó la segunda reconvención legal de pago a la demandada, quien no pagó.

La parte demandada contestó por escrito de fecha 16 de febrero de 2018, las demandas de autos, solicitando se tuviera como parte integrante de la audiencia, y deduciendo al segundo otrosí demanda reconvencional, las cuales se reproducen a continuación:

Que viene en contestar la demanda interpuesta en contra de su representada por A.G. Sociedad Anónima, ya individualizada en este juicio, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, factor de comercio, del mismo domicilio de la demandante, sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas y desahucio de contrato de arrendamiento local comercial, solicitando desde ya su rechazo en todas sus partes, con expresa condenación en costas, en atención a los fundamentos de hecho y derecho que a continuación paso a exponer:

Que, su representada suscribió ante Notario con la demandante un contrato de arrendamiento, por el lapso de cinco años, el 9 de diciembre de 2016, respecto del local N°39 ubicado en calle Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, con el objeto de destinarlo a fines comerciales, pagando al tiempo de su suscripción la suma de \$3.600.00.- por el mes de garantía y una suma de \$1.600.000.- imputable al primer mes de arriendo. El primer año de contrato se pagaría una renta de \$1.600.000.- o el equivalente a 60 Unidades de Fomento; y luego en el segundo año, renta de arriendo sería la suma de \$1.800.000.- o el equivalente a 68 Unidades de Fomento. Dejando expresamente establecido un período de gracia para el arrendatario desde la fecha de entrega material hasta que éste procediera a habilitar el inmueble para el fin o uso señalado como Sala de Ventas de Artículos Electrónicos y Accesorios en general. Se estableció en el contrato que el canon de arrendamiento, se reajustaría según la Unidad de Fomento cada año.

Conforme a dicho contrato, se estableció expresamente que estaba autorizada la arrendataria para efectuar todas aquellas reparaciones, mejoras, remodelaciones y, en general, todas aquellas construcciones y alteraciones que estimare pertinentes o adecuadas efectuar o introducir al inmueble objeto de lograr una mejor operación, gestión y explotación comercial del mismo, sin necesidad de autorización del arrendador. Como asimismo se le facultó expresamente para subarrendar.

Que, asimismo, el arrendador se obligó a colaborar de buena fe en todos aquellos trámites y gestiones que corresponda dada su calidad de propietario del inmueble, cuál es el caso de firmar solicitudes, plano, requerimientos de permisos, etcétera, que sean necesarios presentar o solicitar, ya sea ante la Municipalidad u



«RIT»

Foja: 1

otras autoridades o servicios, para efectos de poder llevar a cabo tales obras y construcciones.

Señala, que luego de celebrado el contrato de arrendamiento referido, y al concurrir a obtener los permisos necesarios para poder iniciar el funcionamiento del local N°39, y mientras procedía su representada en paralelo a efectuar las obras necesarias para su funcionamiento, se le informó por parte de la Municipalidad de Viña del Mar, que el ya referido local 39 de Arlegui 414 no existía, por lo que se debía obtener primero la autorización de dicho local. Ante ello, se contactó su representada con el arrendador, quién reconoció el hecho de la no existencia del local N°39 en Arlegui 414, pero que se encontraba la empresa regularizando tal situación, y le señaló que no me preocupara, pues la empresa se encargaría de dichos tramites, y que mientras se aprobaba el local, continuara con las obras de habilitación, y que no se cobraría ninguna renta, hasta que el local estuviera funcionando, lo que debería ser pronto, pues ellos, ya se encontraban con los trámites muy avanzados.

Que, con dicha promesa, su mandante continuó habilitando el local, invirtiendo la suma de 7 millones de pesos a través de un contrato por obra vendida que firmó con la empresa Construcciones Cesar Pérez Hernández E.I.R.L., Rut N°76.674.597-0. Sin embargo, con el pasar de los meses, y pese a que la demandada insistentemente trató de contactar a los representantes de la empresa arrendadora, no tuvo éxito en obtener una respuesta favorable para la autorización de existencia del local. Así, ante tal demora, concurrió a la I. Municipalidad de Viña del Mar, específicamente al departamento de obras municipales, para saber si existía un proyecto de locales para la propiedad ubicada en calle Arlegui N°414, Viña del Mar, lo que no existía.

Así, la parte demandante incurre en una serie de omisiones y errores en relación al contrato de arrendamiento cuya terminación demandan en lo principal.

En primer lugar omite en señalar información de corte fundamental respecto a la individualización del real inmueble arrendado, pues su representada no tomó en arriendo toda la propiedad ubicada en Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, sino que sólo el denominado local 39 de dicha ubicación, razón por la cual, el presente juicio debe ser rechazado por no tener la demandada ningún contrato de arriendo relativo a Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, sino que solo relativo al local N°39 de dicha ubicación.

En segundo lugar, el denominado “período de gracia” no era una condición suspensiva meramente potestativa como pretende el demandante, por el contrario, era necesario debido a que el local 39 no se encontraba habilitado, y más aún, pasó a ser un elemento fundamental del contrato, tras determinarse que el local



«RIT»

Foja: 1

N°39 de Arlegui 414, no existía jurídica o legalmente, lo que imposibilitaba cualquier desarrollo de una actividad económica, pues no era posible obtener las autorizaciones de los diversos servicios públicos involucrados, tales como Servicio de Impuestos Internos, Municipalidad de Viña del Mar (patente comercial) y menos de servicios de agua, gas, electricidad, proveedor de internet, etc.

Así, dado que nunca se ha legalizado la existencia legal y jurídica del local N°39 de Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, no es posible afirmar que el mismo está habilitado y que el contrato de arriendo se pueda ejecutar o cumplir para los fines arrendados.

Que, es por ello, que nunca se ha pagado renta de arrendamiento, salvo las suma de dinero entregadas al firmar el contrato, que debían ser imputadas al denominado “mes de garantía” y al “pago del primer mes”, cuando ello sucediera.

Señala, que esta inexistencia jurídica y/o legal del local N°39, es un elemento que la demandada en su calidad de arrendataria desconocía al momento de suscribir el contrato de arrendamiento, y no le fueron oportunamente comunicadas. Y que aún dicho problema no ha sido solucionado por el arrendador, pues nunca ha iniciado los trámites, ni menos concluido, relativos a habilitar dicho local.

Por ende, como ha quedado de manifiesto, la celebración del contrato de arrendamiento ha traído para su representada delicados y reiterados problemas, los cuales se han prolongado en el tiempo, al punto de convertir en insostenible la situación contractual, que no solo la han afectado desde un punto de vista estrictamente pecuniario, sino también desde un punto de vista moral, pues su proyecto comercial no se ha podido desarrollar, basado en circunstancias ignoradas y que no le fueron informadas oportunamente.

Así, en virtud del incumplimiento del contrato en el cual ha incurrido la demandada, atribuible a su voluntad, y consecuentemente, reprochable, la demandante carece de la facultad de exigir la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, toda vez que posee el carácter de negligente en el cumplimiento de sus obligaciones.

Más aún, en el caso de autos, el incumplimiento del contrato -por parte de la demandante- le ha ocasionado a su representada los siguientes perjuicios: doña Lidia Olavarría, ha sufrido serios perjuicios materiales, desde que ha pagado sumas de dinero a la demandante y ésta, no respetando el objeto del contrato, le ha impedido desarrollar su giro, la ha amenazado cobros indebidos y no ha actuado de buena fe para permitir a la arrendataria el uso y goce del local, por lo que su daño material emergente se identifica con todas las sumas de dinero que ha pagado por el mismo, esto es, la suma de \$3.600.000.- enterados y pagados a



«RIT»

Foja: 1

la celebración del contrato el 9 de diciembre de 2016, y la suma de \$7.000.000.- que la demandada invirtió en la habilitación del local, más el lucro cesante por lo que no ha podido trabajar desde el mes de marzo, lo que asciende a la suma de \$3.000.000.- mensuales brutos, a los que se debe descontar los gastos de arriendo y operacionales, dejando un ingreso líquido de un millón quinientos mil pesos hasta el término mismo del contrato.

Indica, que todos estos pagos e ingresos no recibidos deben ser restituidos por la demandante, debidamente actualizados de conformidad a lo establecido el artículo 21 de la Ley N°18.101, ya que corresponden a una devolución, por lo que su restitución debe efectuarse reajustada en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que se pagaron y la fecha en que efectivamente se restituyan, más interés y costas o la suma que se estime conforme al mérito de la prueba.

El contrato de arrendamiento de un local de negocio o comercial es aquel por el que una persona se obliga a ceder a otra el uso de una edificación cuyo destino primordial sea ejercer en ella una actividad económica, por tiempo determinado y precio cierto.

Se rige por las normas de la Ley N°18.101 y sus modificaciones, sobre normas especiales de arrendamiento de predios urbanos, especialmente lo dispuesto conforme lo dispone el artículo 7 N° 2 y 5, y los de la normativa general.

El artículo 7 N° 2 y 5 de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, previene que *"Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse en especial, a los juicios siguientes:*

N°2 Terminación del arrendamiento;

N°5 De indemnización de perjuicios que intente el arrendador el arrendatario."

En el caso de autos, si bien, existe un contrato suscrito entre las partes en relación al local N°39 de Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, es cierto que finalmente, lo demandado es el término del contrato de arrendamiento relativo a Arlegui N°414, de la comuna de Viña del Mar, lo que no es efectivo, pues su representada nunca lo ha arrendado, lo arrendado es sólo un local signado con el N°39 en dicha ubicación, y que además desde el orden jurídico y legal, dicho local no existe, circunstancia desconocida por la demandada al momento de contratar, y lo que plantea un incumplimiento por parte de la parte demandante en autos, por cuanto, no ha cumplido con la entrega del local N°39 de Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, para ser destinada a fines comerciales, toda vez, que el mismo si bien se encuentra delimitado por el arrendador, no tiene existencia jurídica y por



«RIT»

Foja: 1

ende, no permite su uso comercial por la demandada, configurándose un incumplimiento del contrato por parte del arrendador, lo que importa que no pueda demandar el término, por su propia negligencia o culpa. Y tampoco, sea efectivo, que adeude rentas de arrendamiento, pues estas no son posibles de pagar, debido a los hechos ya descritos.

En mérito de lo expuesto, normas legales citadas y demás que sean pertinentes, solicita tener por contestada la demanda de autos, y en definitiva, negar lugar a ella en todas sus partes, con expresa condena en costas.

En el primer otrosí, solicita, en lo relativo al desahucio pedido por la demandante en subsidio de terminación de contrato de arriendo por no pago de rentas, su parte se opone en los mismo términos y por los mismos fundamentos señalados en lo principal, solicitando su rechazo por no ser efectivo la existencia del arriendo de Arlegui 414, comuna de Viña del Mar, ya que lo arrendado es el local N°39 de Arlegui 414, Viña del Mar y cuya existencia jurídica además no es tal.

En el segundo otrosí de la presentación de fecha 16 de febrero de 2018, comparece don Alex Cortés Díaz, abogado, domiciliado en Blanco 1623 oficina 1404, Valparaíso, en representación de doña Lidia Olavarría Salazar, empresaria, domiciliada en Los Lirios N°2680, Bloque G departamento 103, Quilpué, quien impetra demanda reconvencional de terminación de contrato de arrendamiento, con indemnización de perjuicios contra de A.G Sociedad Anónima, del giro de inversiones inmobiliarias y restaurante, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, factor de comercio, ambos domiciliados para estos efectos en calle Tres Norte número 88, Viña del Mar, por el incumplimiento de las obligaciones que la ley le exige a la arrendadora.

Fundamenta su demanda, señalando que en atención al principio de economía procesal, da por reproducidos íntegramente las consideraciones de hecho con las cuales esta parte pretende enervar la acción deducida en su contra, y que se encuentran en lo principal.

Que, el contrato de arrendamiento de un local de negocio o comercial es aquel por el que una persona se obliga a ceder a otra el uso de una edificación cuyo destino primordial sea ejercer en ella una actividad económica, por tiempo determinado y precio cierto.

Se rige por las normas de la Ley N°18.101 y sus modificaciones, sobre normas especiales de arrendamiento de predios urbanos, especialmente lo dispuesto conforme lo dispone el artículo 7 N°2 y 5, y los de la normativa general.

El artículo 7 N°2 y 5 de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, previene que *"Las normas de que trata este Título se aplicarán a los*



«RIT»

Foja: 1

juicios relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse en especial, a los juicios siguientes:

N°2 Terminación del arrendamiento;

N°5 De indemnización de perjuicios que intente el arrendador el arrendatario."

Por su parte, el Código Civil, dispone lo siguiente:

1.- *"Art. 1928. El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.*

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario."

La norma transcrita precisamente se aplica al caso, en el entendido que la suscrita nunca pudo gozar del local comercial dado en arriendo por no existir jurídica o legalmente, que lo hacían totalmente imposible para explotar el giro que se acordó por las partes. Las causas que originaron ello, a su vez, requerían de actividades propias del arrendador, y legítimamente ignoraba tales circunstancias. La demandada reconvencional tenía conocimiento de estas vicisitudes y no las informó de forma oportuna y veraz a mí.

2.- *"Art. 1932. El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario. Si el impedimento para el*



«RIT»

Foja: 1

goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

Art. 1933. Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato. Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.”

Las normas transcritas facultan expresamente a dar por terminado el contrato de arrendamiento, y si se tienen presente las circunstancias de hecho que su parte ha expuesto, se puede concluir que es procedente declarar el término del contrato en cuestión, junto con la obligación que le asiste a la contraria de resarcir los perjuicios originados.

De esta forma los perjuicios originados a su representada le han impedido desarrollar su giro, y no le han permitir el uso y goce del local, por lo que su daño material emergente se identifica con todas las sumas de dinero que ha pagado por el mismo, esto es, la suma de \$3.600.000.- enterados y pagados a la celebración del contrato el 09 de diciembre de 2016 por concepto de mes de garantía y primer mes de arriendo, y la suma de \$7.000.000.- que la demandante reconvencional invirtió en la habilitación del local, más el lucro cesante por lo que no ha podido trabajar desde el mes de marzo, lo que asciende a la suma de \$3.000.000.- mensuales brutos, a los que se debe descontar los gastos de arriendo y operacionales, dejando un ingreso líquido de un millón quinientos de pesos y hasta el término mismo del contrato, y que hasta la fecha de presentación de esta demanda reconvencional asciende a la suma de \$16.500.000.- contados desde marzo de 2017 a enero de 2018.

Que, todos estos pagos e ingresos no recibidos deben ser restituidos por la demandada reconvencional, debidamente actualizados de conformidad lo establece el artículo 21 de la Ley N°18.101, ya que corresponden a una devolución, por lo que su restitución debe efectuarse reajustada en la misma proporción en que hubiere variado el valor de la unidad de fomento entre la fecha en que se pagaron y la fecha en que efectivamente se restituyan.

En consecuencia, la demandada debe responder por todos los perjuicios ocasionados a su mandante, equivalentes a la suma de \$27.100.000.-, que deberá reajustarse a la fecha efectiva del pago, más intereses o la suma que se estime conforme al mérito de la prueba, y las costas de la causa.



«RIT»

Foja: 1

De acuerdo con lo expresado, disposiciones invocadas y lo prescrito en los artículos 314 y siguientes, 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 1915 y siguientes del Código Civil, la Ley N°18.101 y las modificaciones incorporadas por la Ley N°19.866, y las demás normas y cuerpos legales pertinentes; solicita tener por interpuesta demanda reconvenicional en contra de A.G Sociedad Anónima, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, y aceptarla en todas sus partes, y en definitiva, declarar terminado el contrato de arrendamiento ya indicado, señalando además que la arrendadora está obligada a pagar el daño material emergente esto es, la suma de \$3.600.000.- enterados y pagados a la celebración del contrato el 09 de diciembre de 2016 por concepto de mes de garantía y primer mes de arriendo, y la suma de \$7.000.000.- que la demandante reconvenicional invirtió en la habilitación del local, más el daño por lucro cesante por lo que no ha podido trabajar desde el mes de marzo, lo que asciende a la suma de \$3.000.000.- mensuales brutos, a los que se debe descontar los gastos de arriendo y operacionales, dejando un ingreso líquido de un millón quinientos mil pesos, hasta el término mismo del contrato, y que asciende por este concepto hasta la fecha de presentación de la demanda reconvenicional a la suma de \$16.500.000, lo que hace una suma total de \$27.100.000.- y todo ello con reajuste, intereses y costas o la suma que se estime conforme al mérito del proceso.

El Tribunal tuvo por contestadas las demandas, y en cuanto a la demanda reconvenicional confirió traslado.

La parte demandante y demandada reconvenicional, por escrito de fecha 19 de febrero de 2018, contestó la demanda reconvenicional, solicitando se tuviera como parte integrante de la audiencia, y que a continuación se transcribe:

Don Cristóbal Valenzuela González, abogado, en representación de A.G Sociedad Anónima, quien, contesta la demanda reconvenicional interpuesta por la demandada principal doña Lidia Olavarría Salazar en contra de su representada, solicitando que por las razones de hecho y de derecho que pasa a exponer, se sirva rechazarla en todas sus partes, con expresa condenación en costas.

Señala, que antes de entrar al análisis de los argumentos de la demanda reconvenicional estima conveniente dejar expresa constancia que niega la efectividad de la totalidad de los hechos en que ella se funda, salvo en los casos en que en esta contestación se reconozca su veracidad.

Que, la demandada principal ha interpuesto demanda reconvenicional en contra de su representada, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento de fecha 9 de diciembre de 2016, con indemnización de perjuicios, solicitando se condene a su representada a pagar el daño material emergente por



«RIT»

Foja: 1

la suma de \$3.600.000.- enterados y pagados a la celebración del contrato el 09 de diciembre de 2016 por concepto de mes de garantía y primer mes de arriendo; la suma de \$7.000.000.- que la demandante reconvenacional invirtió en la habilitación del local, más el daño por lucro cesante por lo que no ha podido trabajar desde el mes de marzo, lo que asciende a la suma de \$3.000.000.- mensuales brutos, lo que asciende hasta la fecha de presentación de la demanda reconvenacional a la suma de \$16.500.000.-, lo que hace una suma total de \$27.100.000.- y todo ello con reajuste, intereses y costas o la suma que se estime conforme al mérito del proceso.

Indica, que su parte solicita el rechazo de la demanda reconvenacional interpuesta en todas sus partes ya que los supuestos incumplimientos que imputa a su representada no son efectivos; su representada no ha incumplido obligación alguna.

En efecto, en primer término, conforme el mérito expreso del contrato de arriendo, el inmueble objeto del arrendamiento corresponde al local N°39, ubicado en calle Arlegui N°414, esquina Villanelo, Viña del Mar.

Que, antes de la firma del contrato de arriendo, la demandante reconvenacional visitó el inmueble, informándose cabalmente de su estado, el cual fue total y absolutamente aceptado por ella. En otras palabras, sabía perfectamente que el local debía ser “habilitado” por ella, tal como lo dice expresamente el contrato, por cuanto en la calle Arlegui N°414, esquina Villanelo, Viña del Mar, existía la farmacia Eco-Vital, que ocupaba toda la esquina referida, y su representada le ofreció a la demandante reconvenacional, uno de los 3 espacios en que se dividiría dicha parte del inmueble, para que la demandante reconvenacional habilitara el local N°39.

Aplicando el tenor expreso de la cláusula Quinta del contrato, y los principios de la lógica y máximas de la experiencia aplicable a este tipo de procedimiento, todo lo anterior explica, tal como lo reconoce la propia demandante reconvenacional, que haya invertido la suma de \$7.000.000 para habilitar el inmueble.

Que, fue así como se incluyó en la cláusula Segunda del Contrato que el arrendatario “aceptó” el arrendamiento y en la cláusula Quinta declaró “*haber recibido conforme el inmueble y sin posterior reclamo de ninguna naturaleza hacia el Arrendador*”. De esta manera, todas sus alegaciones sobre el desconocimiento de la situación del local N°39 son falsas y además se contradicen con el tenor expreso de las estipulaciones contractuales.

Que, tampoco parece lógico que la demandante reconvenacional no haya podido ocupar el inmueble para el objeto que lo arrendó, cuando afirma que gastó



«RIT»

Foja: 1

la no menor suma de \$7.000.000 los que, según ella, no eran de su responsabilidad (y que incluso más, serían en exclusivo beneficio del inmueble) y sólo ahora, después de más de 14 meses de ejecución del contrato, los demande en respuesta a la demanda principal interpuesta, sin que jamás en forma previa haya representado a AG un incumplimiento de su parte.

Señala, que en la misma cláusula Tercera se pactó que el Arrendatario tenía un período de gracia o libre de pago desde la fecha de entrega material según se establece en la cláusula quinta del contrato, hasta que éste último proceda a habilitar el inmueble para el fin o uso señalado en la cláusula segunda del contrato, lo que deja en evidencia que la obligación de “habilitar” el inmueble objeto del arriendo era de total y absoluta responsabilidad de la arrendataria. Por ello es que el período de gracia en el pago de la renta quedó sujeto una condición suspensiva meramente potestativa, subordinada a la sola voluntad o capricho del deudor (arrendatario), al no haberse regulado la época cierta del cumplimiento de la obligación de “habilitar el inmueble”, y por ende, constituyendo de esta manera una obligación nula conforme lo dispuesto en el artículo 1478 del Código Civil. En este punto la demandante reconvenional nada dice, simplemente se limita a señalar que dicha obligación no sería meramente potestativa, sin aportar ningún fundamento a dicha afirmación.

Fue por ello que su representada, en aras de instar con la ejecución y cumplimiento del contrato, procedió a efectuar los trabajos para habilitar el inmueble (dividir el inmueble de calle Arlegui N°414, esquina Villanelo, Viña del Mar, en uno de los 3 espacios en que se dividiría dicha parte del inmueble, para que la demandante reconvenional habilitara el local N°39), los que se encuentran finalizados desde septiembre de 2017, a fin que la demandante reconvenional procediera a usarlo para el fin que lo arrendó. Mientras ello ocurría, tal como la propia demandante reconvenional no lo reconoce, paralelamente ella efectuaba trabajos de pintura y pulido de pisos, de los que dan cuenta las fotografías acompañadas en su escrito de demanda reconvenional.

Que, no obstante lo anterior, y el pleno conocimiento del arrendatario que el inmueble ya está habilitado para su uso (y para gestionar los permisos y autorizaciones ante las autoridades pertinentes como señala la cláusula Octava del contrato), el arrendatario simplemente no está ocupando el inmueble permaneciendo éste sin uso, y por cierto, las rentas de arrendamiento pactadas que se están devengando desde el mes de septiembre de 2017, no han sido pagadas, encontrándose pendientes de pago la renta de dicho mes y todas las consecuentes hasta esta fecha.



«RIT»

Foja: 1

Agrega, que lo increíble, es que la demandante reconvenicional imputa a su representada la no habilitación del Local N°39, acompañando certificados de la DOM de Viña del Mar de distintas fechas, los que en rigor dejan en evidencia su propio incumplimiento, por cuanto era ella y sólo ella quien debía habilitar el referido local; unido al hecho, además, que el propio contrato señala expresamente en la cláusula Octava que: *“...mientras dure este contrato la obtención y cancelación semestral de las patentes correspondientes será de cargo exclusivo del ARRENDATARIO, además de los gastos que pueda demandar el cumplimiento de órdenes o disposiciones que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad ya sea referente a condiciones sanitarias, higiénicas o reglamentarias de la propiedad en relación al uso que se le dé por el ARRENDATARIO. Las disposiciones, requisitos, autorizaciones, permisos, patentes, licencias o exigencias de cualquier naturaleza que el ARRENDATARIO deba obtener o cancelar para el uso, funcionamiento o explotación comercial del negocio que pretenda en el inmueble que recibe en arrendamiento, serán de exclusiva responsabilidad y cargo del ARRENDATARIO, quien deberá cubrir y hacerse cargo de dichas exigencias emanadas, siendo de su cargo cualquier implementación o modificación que se le exija. Se deja expresa constancia que las dificultades que puedan presentársele al ARRENDATARIO en la obtención de dichos permisos, autorizaciones, patentes, licencias, etc., no podrán ser invocadas, bajo ninguna circunstancia, como causal que le exima de cumplir cabal y oportunamente con las obligaciones, en especial, el pago de la renta mensual correspondiente, que asume por el presente contrato...”*

Que, su representada optó por realizar los trabajos de separación o división del inmueble de calle Arlegui 414, esquina Villanelo, Viña del Mar, ya que se trataba de trabajos menores, y en aras de cooperar y ayudar a la arrendataria en su obligación de “habilitación”, sobre todo cuando el tiempo transcurría y la demandante reconvenicional nada hacía por cumplir su obligación de “habilitar” el inmueble, con el consecuente perjuicio para su representada de tener un activo inmovilizado sin generarle rentas por el mero capricho de la arrendataria.

La “Teoría de los Actos Propios” consiste en que una persona no puede sostener posteriormente por motivos de propia conveniencia una posición distinta a la que tuvo previamente durante el otorgamiento y ejecución de un acto por haberle cambiado las circunstancias. En síntesis, es el principio o regla de que nadie puede ir contra sus propios actos.

Por aplicación del principio que nace de la Teoría en comentario, la demanda reconvenicional interpuesta debe ser rechazada, atendido que entre la conducta o voluntad expresada por la demandante reconvenicional en el Contrato (cláusula



«RIT»

Foja: 1

Segunda, Sexta, Quinta y Octava) y la pretensión hecha valer respecto de los supuestos perjuicios por la suma de \$27.100.000 basado en supuestos incumplimientos de su parte, que son en definitiva causados por ella misma, existe absoluta incompatibilidad o contradicción, debiendo primar, por ende, las consecuencias de la voluntad expresada de manera previa, esto es, la manifestada en el Contrato, donde ella misma expresamente señaló recibir conforme y a su entera satisfacción el inmueble (Local N° 39), obligándose a habilitarlo y obtener todos los permisos o autorizaciones para el negocio o giro que pretendía realizar en el inmueble conforme lo dispuesto en la cláusula Octava del Contrato.

Que, sin duda atenta contra sus propios actos que la demandante reconvenicional ahora, con el sólo propósito de fundar la presente acción, que sin duda se ha ejercido únicamente en respuesta a la demanda principal interpuesta, cambie tan radicalmente su postura clara y expresamente manifestada en el Contrato. Que, niegan categóricamente que AG Sociedad Anónima *“reconoció el hecho de la no existencia del local N°39 en Arlegui 414”* y que *“se encontraba regularizando tal situación”,* o que *“la empresa se encargaría de dichos tramites”,* pues ello es falso y contradice además, el propio tenor del contrato.

De conformidad al artículo 1545 del Código Civil: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

En virtud del principio de la fuerza obligatoria de los contratos a que se refiere el artículo precedente, la obligatoriedad del contrato puede cesar en virtud de dos circunstancias, indicadas en la propia norma: el mutuo acuerdo o las causas legales. En este sentido, si las partes otorgan al contrato su obligatoriedad, resulta esperable que sean las mismas partes quienes se liberen de ella, por mutuo acuerdo. Ahora, si no hay mutuo acuerdo, la fuerza obligatoria del contrato se mantiene, salvo que concurra una causa legal.

En virtud de todo lo señalado, resulta que una parte no puede modificar por sí misma un contrato legalmente celebrado, salvo que concurra una causa legal. Ello es lo que hace precisamente la arrendataria al interponer la demanda reconvenicional, pretendiendo imputar a su representada, obligaciones de su propio cargo, costo y responsabilidad.

Agrega, que controvierte expresamente la naturaleza y monto de los perjuicios reclamados. No existe incumplimiento alguno imputable a su representada, por lo que no existe obligación de reparar perjuicio alguno, menos el daño emergente demandado correspondiente a la renta de arrendamiento del primer mes y mes de garantía pagado, ni tampoco las supuestas mejoras o



«RIT»

Foja: 1

trabajados de habilitación del inmueble que eran de su propio cargo, y como señala la cláusula Sexta del contrato, cualquier mejora es “*sin cargo alguno para el arrendador*”.

Respecto al lucro cesante, uno de los requisitos esenciales del daño como elemento de la responsabilidad contractual, es que este debe ser “*cierto*”. Al respecto cabe señalar que se entiende que un daño es cierto, cuando corresponde a un perjuicio real, concreto, efectivo; dado lo anterior, no serán resarcibles aquellos perjuicios eventuales o hipotéticos, consistentes en meras eventualidades, los cuales no son susceptibles de generar responsabilidad y por consiguiente no procede su reparación por medio de la indemnización de perjuicios.

En el presente caso, el lucro cesante demandado es de suyo incierto, incerteza que se ve claramente reflejada en el hecho que la contraria hace una estimación teórica basada en un cálculo antojadizo, sin respaldo de ninguna naturaleza, basado en lo que supuestamente “ha dejado de obtener” por no explotar el local arrendado, no explotación que se debe a su propio incumplimiento del Contrato.

Por tanto, en mérito de lo expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil; y demás normas legales citadas y pertinentes del Código Civil, solicita tener por contestada la demanda reconvenzional de autos y, en definitiva, rechazarla en todas sus partes respecto de los perjuicios que se demandan declarando que su representada no es responsable de los incumplimientos que se le imputan y, por consiguiente, que no debe suma alguna a la demandante reconvenzional, con expresa condena en costas.

El Tribunal tuvo por contestada la demanda reconvenzional.

Luego, se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Más adelante, se recibió la causa a prueba y se fijaron como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos los siguientes:

1.- Existencia de un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes del juicio. Estipulaciones del mismo.

2.- Efectividad de haber cumplido las partes las obligaciones derivadas del contrato singularizado en el numeral precedente. Hechos que darían cuenta de ello.

3.- Tiempo de ocupación del inmueble por el demandado.

4.- Efectividad de haber sufrido la demandante reconvenzional perjuicios derivados del incumplimiento señalado en su demanda. Naturaleza y monto de los mismos.



«RIT»

Foja: 1

V.- De la prueba de la parte demandante.

Con la finalidad de fundar su pretensión, la parte demandante rindió como prueba instrumental, la siguiente:

1.- Contrato de arrendamiento celebrado entre A.G Sociedad Anónima, y doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar, con fecha 4 de agosto de 2011, ante Notario Público de Viña del Mar, don Luis Tavolari Oliveros; agregado digitalmente al proceso con fecha 22 de diciembre de 2017.

2.- Carta de fecha 3 de noviembre de 2017, enviada a doña Lidia Olavarría Salazar, con fecha 6 de noviembre de 2017, por el Notario Público de Viña del Mar, don Francisco Fuenzalida Rodríguez; agregado digitalmente al proceso con fecha 22 de diciembre de 2017.

3.- Carta de fecha 16 de noviembre de 2017, enviada a doña Lidia Olavarría Salazar, con fecha 17 de noviembre de 2017, por el Notario Público de Viña del Mar, don Francisco Fuenzalida Rodríguez; agregado digitalmente al proceso con fecha 22 de diciembre de 2017.

VI.- De la prueba de la parte demandada principal y demandante reconvenicional.

i) Instrumental

1.- Contrato de arrendamiento celebrado entre A.G Sociedad Anónima, y doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar, con fecha 4 de agosto de 2011, ante Notario Público de Viña del Mar, don Luis Tavolari Oliveros; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

2.- Certificado Técnico Urbanístico y Otros de la I. Municipalidad de Viña del Mar, Dirección de Obras Municipales de fecha 18 de abril de 2017; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

3.- Certificado Técnico Urbanístico y Otros de la I. Municipalidad de Viña del Mar, Dirección de Obras Municipales de fecha 18 de agosto de 2017; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

4.- Certificado Técnico Urbanístico y Otros de la I. Municipalidad de Viña del Mar, Dirección de Obras Municipales de fecha 16 de octubre de 2017 de 2017; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

5.- Certificado Técnico Urbanístico y Otros de la I. Municipalidad de Viña del Mar, Dirección de Obras Municipales de fecha 7 de noviembre de 2017; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

6.- Copia de contrato de ejecución de obra, celebrado con fecha 13 de diciembre de 2016, entre doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar y Construcciones César Pérez Hernández E.I.R.L.; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.



«RIT»

Foja: 1

7.- Set de 15 fotografías a color; agregados digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

8.- Certificado de Avalúo Fiscal correspondiente al segundo semestre de 2017, del Rol de Avalúo 649-3 de Viña del Mar, emitido por el Servicio de Impuestos Internos; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

9.- Copia de las Declaraciones de IVA realizada por doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar de los meses de enero a diciembre de 2017, ambos inclusive; agregados digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

10.- Recibos de arriendo, de fecha 9 de diciembre de 2016, correspondientes al pago del mes de garantía y primer mes; agregados digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

11.- Certificado de deuda del Rol 649-3 de Viña del Mar, emitido por Tesorería General de la República; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

12.- Carta certificada del 16 de noviembre de 2017 enviada por AG Sociedad Anónima a doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar; agregado digitalmente al proceso con fecha 16 de febrero de 2018.

La parte demandada, solicitó además los siguientes oficios:

1.- Oficio a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Viña del Mar, la que mediante Ord. N°610/2018 de fecha 13 de marzo de 2018, agregado digitalmente al proceso con fecha 15 de marzo del mismo año, informó lo siguiente:

En atención a lo solicitado en materia del Ant., sobre antecedentes relativos al local 39 de calle Arlegui N° 414, Viña del Mar, Rol de Avalúo N° 649-3. La propiedad en comento, según los registros existentes en nuestro Archivo de Roles, corresponde a un establecimiento con destino Restaurante, Panadería y locales comerciales (Roles 649-3, 16, 17 y 18), y presenta las siguientes autorizaciones, a saber:

- Permiso de Obra Nueva N° 237-88 de fecha 07 de Octubre de 1988 para construir Feria Artesanal con una superficie de: 153,39 m²(Permiso Provisorio por 3 años).

- Permiso de Ampliación N° 112-95 de fecha 21 de Abril de 1995 por permiso de Ampliación y Permiso de Obra Menor por Remodelación de Feria Artesanal de 3 niveles. Superficie total de: 2.373,81 m².

- Resolución D.O.M. N° 593-95 de fecha 01 de Septiembre de 1995, modifica el Permiso de Obra Nueva N° 237-88 y Permiso de Ampliación N° 112-95.



«RIT»

Foja: 1

- Resolución D.O.M. N° 672-95 de fecha 6 de Octubre de 1995 correspondiente a Feria Artesanal de tres niveles, con una superficie total edificada de: 2.373,81 m², la que se desglosa en: Superficie 1er. Piso: 1.047,74 m²; Superficie 2do. Piso: 928,51 m²; Superficie 3er. Piso: 397,56 m².

- Permiso de Obra Menor N° 105-04 de fecha 11 de Agosto de 2004 por cierre y apertura de vanos a calle Arlegui.

- Permiso de Obra Menor N° 40-05 de fecha 15 de Abril de 2005 por habilitación de zona de Restaurante en panadería

-Certificado de Recepción Definitiva ROM N° 12-05 de recepción definitiva

Rubro: Restaurante

Rubro: Fte de Soda (Expendio de alimentos)

Rubro: Restaurante (Fca de empanadas)

Rubro: Restaurante (Fca de pan y pastelería)

- Permiso de Obra Menor N° 19-91 para 4 letreros luminosos adosados Superficie total 14,16 m².Números 129 al 135

Permiso de Obra Menor N° 181-2013 de fecha 17 de Julio de 2013 por habilitación local comercial destinado a Cafetería, recepcionado en forma definitiva por Certificado de Recepción Final de Obra Menor N° 239-2013 que Recibe el Permiso de Obra Menor N° 181- 2013.

Antecedentes de Panadería:

Permiso de Obra Menor No 105-64 cierre y apertura de vanos

Permiso de Obra Menor N° 40-05 habilitación de zona de restaurante en panadería. Solo equipamiento de mobiliario; mesas, mesones, sillas y habitación baños en 10 y 20 piso.

Certificado de Recepción Definitiva ROM No 12-05 de fecha 13 de Mayo de 2005 por recepción total del Permiso de Obra Menor No 40-05.

Rubro: Restaurante

Rubro: Fuente de soda (Expendio de alimentos)

Rubro: Restaurante (Fca. de empanadas)

Rubro: Restaurante (Fca. de pan y pastelería)

- Permiso de Obra Menor No 19-91 4 letreros luminosos adosados Superficie total 14,16 m² Números 129 al 135

- Permiso de Obra Menor No 40-05 de fecha 15 de Abril de 2005 por Habilitación, zona Restaurant

- Permiso de Obra Menor No 181-2013 de fecha 17 de Julio de 2013 por habilitación local comercial destinado a Cafetería

- Certificado de Recepción Definitiva de Obra Menor No 239-2013 que recepciona el Permiso de Obra Menor N° 181-2013.



«RIT»

Foja: 1

A su turno, a la fecha no se ha solicitado Permiso de Obra Menor para Habilitación del Local 39 correspondiente a unidad del citado establecimiento comercial.

2.- Oficio al Servicio de Impuestos Internos, el que mediante Ord. N°77318298521 de fecha 13 de abril de 2018, agregado digitalmente al proceso con fecha 18 de abril del mismo año, informó lo siguiente:

Que el rol Avalúo 649-3 corresponde a la propiedad ubicada en Calle Arlegui N°414, con destino comercial.

ii) Testifical

Seguidamente, comparecieron los testigos que se indican a continuación, quienes declararon lo siguiente:

a) doña Karina Sue Alarcón Astorga, cédula de identidad N° 17.479.570-3, quien declara:

Al punto uno “Existe un contrato de arrendamiento escrito el cual pude ver, es por el local 39 de calle Arlegui, Viña del Mar, vi cuando lo firmaron como en diciembre de 2016. Lo que pude ver del contrato es el arriendo por un canon de \$1.800.000 mensual, más garantía y un mes de arriendo por la misma suma, para comenzar a utilizar el negocio en marzo de 2017 fecha en la cual empezaba a pagarse el primer mes de arriendo. El local debía estar habilitado para esa fecha. Todo esto me consta porque vi el contrato y Lidia Olavarría es mi clienta y por lo tanto debe informarme los gastos en los que incurre para yo ingresarlos en su balance y empezar a realizar trámites de permiso de patente, de impuestos internos y otros”.

Repreguntada para que diga si reconoce el documento que se le exhibe correspondiente al contrato de arriendo como el que ella dice haber visto y que fue acompañado bajo el N°1 del tercer otrosí del escrito de contestación de la demanda. Responde *“Sí. Es el mismo. Lidia Olavarría es la parte arrendataria y la otra parte es AG, cuyo dueño es Juan Veloso”.*

Al punto dos “La parte arrendataria cumplió su parte poniendo el local en las condiciones óptimas para que pudiera funcionar, hubo una inversión para poder restaurarlo y habilitarlo, pero por otro lado la parte arrendadora no cumplió con los plazos para regularizar los documentos del local, por lo tanto no se podía hacer la apertura porque no había permisos municipales, no se podía seguir avanzando hasta ahora, todavía no se puede abrir el local, nunca se regularizó. Me consta porque yo misma me encargo de los trámites municipales y preocuparme de que el negocio funcione para hacer todo el tema legal, no pudimos abrir los permisos municipales y con impuestos internos, por lo tanto no se pudo hacer la puesta en marcha”.



«RIT»

Foja: 1

Contrainterrogada para que diga cómo le consta que existía esa obligación para la parte demandante y la naturaleza del plazo que señala en su declaración. Responde *“Respecto a la obligación de la parte demandante, cuando uno pagó un arriendo, el local tiene que tener los permisos para poder ocuparlo por lo que es ilógico darlo en arriendo y el tema de los plazos para estar habilitado, yo tuve una reunión con Lidia cuando me presentó el contrato y no recuerdo bien si estaba estipulado en las cláusulas, pero ella si me confirmó que en marzo de 2017 tenía que estar instalada”*.

Para que diga si es que tiene claridad con respecto a las estipulaciones pactadas en el contrato de arrendamiento. En especial en relación a la obligación señalada en la pregunta anterior. Responde *“Tengo claridad de algunas cláusulas que son las que más me conciernen, ya mencionadas en las preguntas anteriores”*.

Al punto tres *“Lo habilitó pero no lo pudo ocupar en ningún momento porque no estaba regularizado en la municipalidad y no se pudieron obtener los permisos necesarios”*.

Repreguntada para que diga si sabe si el arrendador realizó alguna de estas gestiones ante la municipalidad. Responde *“Por lo menos yo sé que no, no realizó ningún permiso porque nunca tuve la opción de ver lo de la patente”*.

Al punto cuatro *“Si, Lidia sufrió perjuicios. No pudo abrir el local en la fecha que correspondía, por lo tanto dejó de ganar todo lo que se había proyectado y por otro lado perdió la inversión que había hecho, no solo en la parte del local mismo como los activos, sino también las mercaderías que adquirió para poder ocupar el local. En el local se estimaba un ingreso neto de \$1.500.000 o \$2.000.000 mensual y eso es lo que se dejó de ganar desde marzo en adelante y hasta la fecha”*.

Repreguntada para que aclare cuánto fue lo que invirtió como activo. Responde *“En el local mismo hubo un contratista por \$7.000.000 aproximadamente lo que involucraba el arreglo completo del local, la compra de estanterías, vitrinas, reparaciones del sistema eléctrico, los pisos”*.

Repreguntada para que diga si sabe con quién se firmó dicho contrato. Responde *“Fue un contratista de nombre César, es una empresa individual, lleva el nombre del dueño, Constructora César, no sé el nombre”*.

b) don César Leoncio Pérez Hernández, cédula de identidad N° 15.740.126-2, quien declara:

Al punto uno *“Sí, existe un contrato entre Lidia y no sé cómo se llama la sociedad, de arrendamiento yo creo, yo solo habilité el local comercial. Yo lo único que sé es que yo tenía que entregar el local, no sé de fechas”*.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado si sabe o recuerda la dirección del local a que ha hecho referencia. Responde *“Arlegui con Villanelo local 39, me parece que N°440”*.

Para que diga si el local contaba con electricidad de forma independiente. Responde *“No, por eso conocí al administrador porque de un local de un segundo piso, que se dividió, yo tenía que sacar electricidad, era el mismo local desde donde podía subir al segundo piso a sacar energía. Después hicieron un tabique, una escala y no pude sacar más. Arriba había un enchufe industrial, en el segundo piso”*.

Para que diga porque no pudo sacar más electricidad del segundo piso. Responde *“Es local de arriba también se estaba remodelando, antes era una farmacia o laboratorio y lo estaban habilitando para un café, por lo que dijo el encargado y por ende tuvo puerta individual y estaba todo cerrado. Al último pudimos hacer una conexión de ese mismo local hacia el local 39”*.

Para que diga si el local también contaba con agua independiente o era común como la electricidad. Responde *“No tenía agua cuando llegamos, también hubo que conectarse a unas cañerías para que contara con agua, pero nunca tuvo ningún remarcador de agua ni de electricidad. El administrador de los locales o de la galería, me indicó la tubería que tenía que cortar para que llegara agua”*.

Para que aclare si el administrador de los locales es una persona dependiente de doña Lidia o del arrendador. Responde *“Del arrendador”*.

Contrainterrogado para que diga cómo le consta que es dependiente del arrendador. Responde *“Porque él me decía que era el administrador de todos los locales. De hecho coordinaba con él para abrir el segundo local que se había dividido y él tenía las llaves de todo”*.

Al punto dos *“No lo sé”*.

Al punto cuatro *“Yo creo que sí, pero no sé cuánto, al no abrir un local yo creo que hay pérdidas. Yo dejé habilitado el local, porque no se abrió después, sé por lo que me contaron es que había problemas con las numeraciones, esto, vez que yo cobraba la plata, me decía Lidia que había problemas. Que no existía el local que no podían sacar las patentes”*.

Repreguntado para que diga en qué consistió la habilitación que él realizó al local. Responde *“Pulido de piso, revisión del sistema eléctrico y de agua potable porque no había, tabiquería, es decir, hice unas divisiones de tabiquería, reparación de muros, maquillaje de éstos, pintura, creación de vitrinas, mesones, reparamos el cielo falso, retiro de escombros, habilitación del baño y la sala de trabajo. En la sala de trabajo puse enchufes, habilitación de luces y quedó listo para funcionar. Lo único que faltó y que no se pudo hacer, la entrega de agua potable y luz porque no había medidor, pero igual podía funcionar el local”*.



«RIT»

Foja: 1

Repreguntado para que diga cuánto fue el valor de dicha habilitación. Responde *“Incluyendo materiales y mano de obra \$7.000.000”*.

Para que diga si por dicha habilitación firmó algún contrato con doña Lidia Olavarría. Responde *“Sí, ella me hizo firmar un contrato”*.

Para que diga si reconoce como dicho contrato el que se le exhibe y que se encuentra acompañado en el escrito de presentación de la demanda, en el tercer otrosí, como contrato de construcción. Responde *“Si. Reconozco el contrato y también mi firma. Leyendo el contrato me doy cuenta que me faltó mencionar la reparación de unas shaft y una puerta que había hacia otro local, que fue un adicional que hice”*.

Para que diga si reconoce las fotografías que se le exhiben y que fueron acompañadas en el tercer otrosí del escrito de contestación bajo el N°7 como parte de las mejoras realizadas por el testigo. Responde *“En las primeras tres fotos son de cuando no estaban hechas las modificaciones, el resto son de las modificaciones que hicimos, tabique, reparación del cielo, los mesones, las vitrinas, los exhibidores, iluminación led, reparación de vigas, piso pulido. Además, en las últimas es que quedó el local listo para funcionar, ya terminado”*.

Para que diga cuál es el nombre de su empresa. Responde *“Construcciones César Pérez Hernández E.I.R.L.”*.

VII.- De la citación para oír sentencia.

Con fecha 19 de abril de 2018, atendido lo dispuesto en el artículo 8 N°7 de la Ley N°18.101, se citó a las partes para oír sentencia.

Considerando:

I. En cuanto a las tachas

Primero: Que, en audiencia testimonial celebrada con fecha 19 de febrero de 2018, la parte demandante formuló la tacha de inhabilidad contemplada en el artículo 358 N°6, respecto de la testigo, doña Karina Sue Alarcón Astorga, por carecer de imparcialidad al realizar prestaciones de servicio, teniendo como mínimo interés indirecto en el litigio, por prestar servicio remunerado a favor de la demandante.

Segundo: Que, la parte demandada y demandante reconventional, evacuando el traslado conferido, solicitó el rechazo de la tacha, con costas, por cuanto la testigo en ningún momento declaró tener un interés en el resultado del juicio, solo ha reconocido prestar servicios profesionales independientes, lo que bajo condición alguna configura la tacha señalada.

Tercero: Que, se tendrá presente que el interés único que puede servir de fundamento a esta inhabilidad, es el pecuniario y que sea inmediato. En la especie, ninguno de estos requisitos se cumple, por cuanto, el interés pecuniario



«RIT»

Foja: 1

debe implicar que la testigo obtenga alguna clase de beneficio material producto del resultado del juicio y, en estos autos, cualquiera sea el contenido de la sentencia definitiva, la testigo no ha de recibir o percibir ninguna ganancia pecuniaria, ya que por el contrario, las sumas percibidas son por un servicio profesional prestado, y no por el resultado final que este sentenciador adopte, motivo por el cual la tacha deberá ser desestimada, como se dirá en lo resolutive.

Cuarto: Que, en audiencia testimonial celebrada con fecha 19 de febrero de 2018, la parte demandante formuló la tacha de inhabilidad contemplada en el artículo 358 N°6, respecto del testigo, don César Leoncio Pérez Hernández, toda vez que carece de imparcialidad, teniendo interés directo e indirecto al adeudarse montos que son objeto de la contestación de demanda y demanda reconvenional de este proceso, que están controvertidos en autos.

Quinto: Que, la parte demandada y demandante reconvenional, evacuando el traslado conferido, solicitó el rechazo de la tacha, por cuanto de los dichos del testigo no se desprende interés en el resultado del juicio, por el contrario, si bien reconoce que se le adeuda una cifra, éste las cobrará independientemente del resultado del juicio.

Sexto: Que, se tendrá presente que el interés único que puede servir de fundamento a esta inhabilidad, es el pecuniario y que sea inmediato. En la especie, ninguno de estos requisitos se cumple, por cuanto, el interés pecuniario debe implicar que el testigo obtenga alguna clase de beneficio material producto del resultado del juicio; en estos autos, cualquiera sea el contenido de la sentencia definitiva, el testigo no ha de recibir o percibir ninguna ganancia pecuniaria, ya que por el contrario, las sumas percibidas son por un servicio profesional prestado, y no por el resultado final que este sentenciador adopte, motivo por el cual la tacha deberá ser desestimada, como se dirá en lo resolutive.

II.- En cuanto al fondo

Séptimo: Que, analizada la prueba de conformidad con las reglas de la sana crítica, es posible tener por acreditado, respecto del primer punto de prueba, que con fecha 4 de agosto de 2011, A.G Sociedad Anónima, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, como arrendador, celebró un contrato de arrendamiento con doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar, como arrendataria, respecto del inmueble ubicado en calle Arlegui N°414, Local N°39, Viña del Mar; el cual, conforme la cláusula cuarta, comenzaría a regir desde el momento de la firma del instrumento, esto es, el día 9 de diciembre de 2016.

Ha de tenerse presente que conforme a la cláusula tercera, la renta mensual pactada asciende a la suma de \$1.600.000.- (un millón seiscientos mil pesos), durante el primer año, la que debía pagarse en forma anticipada dentro de



«RIT»

Foja: 1

los primeros cinco días de cada mes, mediante depósito en la cuenta corriente del arrendador.

Asimismo, se estipuló que el arrendatario tendría un período de gracia o libre de pago desde la fecha de entrega material de la propiedad hasta que habilitara el inmueble para el fin o uso señalado en el contrato.

Tal como se lee en la cláusula cuarta, el contrato de marras tendría una duración de cinco años, y comenzaría a regir desde el momento de la firma del mismo, el que, de acuerdo a la cláusula quinta, se efectuó el día 9 de diciembre de 2016.

Octavo: Que, en cuanto a la demanda de terminación del contrato de arrendamiento, se tendrá presente que como consta del estampe receptorial de fecha 11 de abril de 2018, el inmueble materia de autos, fue entregado al demandante de autos, conforme fuere ordenado por resolución de fecha 9 de abril de 2018, lo que conllevará a omitir pronunciamiento, en la parte resolutive del presente fallo, en lo que dice relación con la entrega del inmueble materia de la presente litis.

Noveno: Que, en lo relativo al cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas por las partes, contenido en el segundo punto de la interlocutoria de prueba, fundamentalmente, en aquella relativa al cumplimiento de la obligación de pagar la renta que se imputa al arrendatario, debe tenerse presente, en primer lugar, lo pactado por las partes en la cláusula tercera del contrato materia de autos, que señala “...*Se deja estipulado por el arrendador que el arrendatario tendrá un período de gracia o libre de pago desde la fecha de entrega material de la propiedad según se establece en la cláusula quinta de este instrumento hasta que éste último procediera a habilitar el inmueble para el fin o uso señalado en la cláusula segunda...*”, y por su parte la cláusula quinta estipula “...*que la entrega material del inmueble se efectuó al arrendatario el día nueve de diciembre de dos mil dieciséis...*”.

De lo anterior, se desprende la necesidad de determinar desde cuándo se encontraba habilitado el inmueble y, consecuentemente, desde cuándo nacía la obligación de la parte demandada de pagar la renta de arrendamiento.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 1698 inciso primero del Código Civil “*Incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta*”; correspondiendo, por tanto, al actor la carga de la prueba en este punto, por cuanto conforme lo referido por la demandada, nunca se habilitó el inmueble materia del contrato, razón por la cual nunca se pagaron rentas de arrendamiento. Ahora bien, de la prueba allegada por el actor, no es posible dar por establecido que el inmueble se haya encontrado habilitado en septiembre de 2017, como



«RIT»

Foja: 1

señala en su libelo y como se expresa en las misiva remitidas a la demandada principal en el mes de noviembre de 2017; y, en consecuencia, no puede determinarse fehacientemente, que la demandada haya incumplido la obligación esencial estipulada en el contrato de arrendamiento, es decir, pagar las rentas de arrendamiento, como pretende la demandante.

Efectivamente, habiéndose pactado un “período de gracia”, que correspondía al lapso que demoraría el arrendatario en habilitar el inmueble materia del presente juicio, para el fin o uso para el que fue entregado; y habiéndose demandado por el actor el pago de rentas que considera impagas, la carga probatoria de acreditar el cumplimiento de la condición suspensiva, esto es, que el local se encuentre habilitado para funcionar como tal, recae en el actor. Dicho de otra manera, la obligación de pagar la renta de arrendamiento nacerá -para el arrendatario- cuando el local comercial que le fue entregado en arriendo se encuentre en condiciones de habilitación que le permitan funcionar para el fin para el cual fue arrendado; condición cuyo cumplimiento, a su vez, generará la facultad de que el arrendador pueda cobrar dichas rentas.

Se trata, por cierto, de una condición que es simplemente potestativa -y no meramente potestativa, como pretende el actor- desde que el supuesto en que ella consiste, esto es, la habilitación del local comercial entregado en arrendamiento, no depende exclusivamente de la sola voluntad del arrendatario, sino también de circunstancias ajenas a ella, como sería el no otorgamiento de los permisos necesarios para el funcionamiento del local por parte del organismo pertinente. Y, desde esta perspectiva doctrinal, la obligación sujeta a la referida modalidad, es válida, desde que el artículo 1478 del Código Civil, en su parte primera, solo contempla la hipótesis de nulidad para las condiciones meramente potestativas y no para las simplemente potestativas.

Tal como se razonó precedentemente, el actor no rindió prueba alguna que permitiese, siquiera, presumir que el local comercial pudo ser habilitado para funcionar en tal calidad; y, ciertamente, la instrumental acompañada por esa parte, resulta no ser pertinente para la acreditación del hecho en comento, dado que las misivas remitidas a la arrendadora se limitan a señalar que el local comercial de autos se encuentra habilitado para funcionar desde el mes de septiembre de 2017, sin que otro medio probatorio, que no sea la propia carta elaborada por el actor, permita acreditar dicha circunstancia; cuestión que conllevará al rechazo de la demanda de término de contrato de arrendamiento intentada, como se dirá en lo resolutive del presente fallo.

Décimo: Que, en cuanto al cuarto hecho a probar, en lo relativo a la *“Efectividad de haber sufrido la demandante reconvenional perjuicios derivados*



«RIT»

Foja: 1

del incumplimiento señalado en su demanda. Naturaleza y monto de los mismos”, correspondía a la parte demandante reconvenional acreditar los fundamentos de su acción indemnizatoria, la que sustentó en lo prevenido en los artículos 1932 y 1933 del Código Civil.

En este sentido, la alegación que formula el actor reconvenional, dice relación con que el objeto materia del contrato, esto es, el local comercial N° 39 de calle Alegui N° 414, no existía, según le fuera informado por la Municipalidad de Viña del Mar; lo que haría aplicable lo prevenido en los artículos citados precedentemente.

Del análisis de la prueba rendida por el actor reconvenional, analizada de conformidad con las reglas de la sana crítica, y del examen del escrito de contestación de la demanda reconvenional -presentado por el arrendador- es posible tener por acreditados los siguientes hechos:

a) El contrato de arrendamiento tuvo por objeto, la entrega del local comercial N° 39 de calle Arlegui N° 414, de esta ciudad.

b) En el lugar en que se emplazaría el referido local, funcionaba – anteriormente- la farmacia Eco-Vital, que ocupaba toda la esquina referida; y fue el arrendador quien ofreció a la arrendataria uno de los tres espacios en que se iba a dividir el inmueble; de lo que se sigue que, a la fecha de suscripción del contrato, el local comercial no existía, como tal, y debía ser habilitado para que pudiera funcionar en dicha calidad.

c) Conforme lo pactado contractualmente por las partes en la cláusula Octava, en lo pertinente, *“...Las disposiciones, requisitos, autorizaciones, permisos, patentes, licencias o exigencias de cualquier naturaleza que el ARRENDATARIO deba obtener o cancelar para el uso, funcionamiento o explotación comercial del negocio que pretenda en el inmueble que recibe en arrendamiento, serán de exclusiva responsabilidad y cargo del ARRENDATARIO, quien deberá cubrir y hacerse cargo de dichas exigencias emanadas, siendo de su cargo cualquier implementación o modificación que se le exija. Se deja expresa constancia que las dificultades que puedan presentársele al ARRENDATARIO en la obtención de dichos permisos, autorizaciones, patentes, licencias, etc., no podrán ser invocadas, bajo ninguna circunstancia, como causal que le exima de cumplir cabal y oportunamente con las obligaciones, en especial, el pago de la renta mensual correspondiente, que asume por el presente contrato...”*

Aquí radica el punto central de la discusión jurídica sometida a conocimiento de este Tribunal, desde que el actor reconvenional señala que el local no podía ser explotado comercialmente, dado que no tenía existencia jurídica que permitiera funcionar como tal -lo que se encuentra en concordancia con lo



«RIT»

Foja: 1

señalado en la letra b) que antecede- mientras que el arrendador expresa que la obligación de habilitar el local comercial correspondía a su contraparte.

Por “habilitar” debe entenderse, según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (vigésima segunda edición), “*Hacer a alguien o algo hábil, apto o capaz para una cosa determinada.*”. En la cláusula tercera del contrato, a propósito del período de gracia pactado por las partes, se determinó que la obligación de pagar la renta comenzaría a regir una vez que el arrendatario “... *procediera a habilitar el inmueble para el fin o uso señalado en la cláusula segunda precedente.*”; y en dicha cláusula segunda, se pactó que el arrendador daba en arrendamiento el local comercial N° 39 de Arlegui N° 414, “...*con el objeto de destinarlo al funcionamiento de Sala de Ventas de Artículos electrónicos y accesorios en general.*”.

Conforme a lo razonado al inicio de este motivo, el inmueble entregado en arrendamiento debía, en forma previa a la obtención de los permisos y/o autorizaciones necesarios para operarlo comercialmente, ser habilitado como “local comercial”, dado que dicho inmueble correspondía a uno de mayor tamaño en el que había funcionado una farmacia, conforme lo reconociera el propio arrendador al momento de contestar la demanda reconvencional. Luego, de conformidad con las reglas relativas a la interpretación de los contratos, que se contienen en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil, en especial, en los artículos 1563, 1564 y 1566, es posible dar por establecido que la obligación de habilitar el inmueble para que operara como local comercial -en términos genéricos- correspondía al arrendador, quien se obligó a entregar en arrendamiento el local N° 39 de la propiedad ubicada en Arlegui N° 414, es decir, un inmueble que, al menos, resultare apto para el desarrollo de una actividad comercial como la que pretendía el arrendatario, pues en ello consiste, precisamente, la expresión “local comercial”. Esta obligación, a la luz de los antecedentes probatorios allegados por el arrendatario, fue incumplida por el arrendador, desde que los certificados emitidos por la DOM de la Municipalidad de Viña del Mar, dan cuenta que no se registraba ingreso de permiso de obra menor en dicho municipio, respecto del local en cuestión; lo que se encuentra en concordancia, además, con el Ordinario N° 610/2018, de 13 de marzo de 2018, remitido por el señor Director de Obras Municipales, que da cuenta de las autorizaciones otorgadas a dicho inmueble, señalando que, con posterioridad al año 2013, “...*a la fecha, no se ha solicitado Permiso de Obra Menor para Habilitación del Local 39 correspondiente a unidad del citado establecimiento comercial.*”, de lo que se puede colegir que no se encontraba habilitado para funcionar como tal.



«RIT»

Foja: 1

No cabe duda -y así se pactó- que los demás permisos y/o autorizaciones que resultaren necesarias para que el local comercial pudiera funcionar para la finalidad contemplada en la cláusula segunda del contrato materia del presente juicio, esto es, como uno de venta de artículos electrónicos y accesorios en general, correspondían al arrendatario; pero tenían como presupuesto básico y lógico, la existencia de un lugar que se encontrara jurídicamente habilitado para poder ser explotado comercialmente.

Undécimo: Que, conforme lo razonado precedentemente, una vez verificado el incumplimiento de la obligación contractual que correspondía al arrendador, consistente en no entregar una cosa apta para poder ser explotada comercialmente, en tanto la calidad de la cosa impedía que el arrendatario pudiera hacer uso de ella para el fin que se tuvo en vista arrendarla, en los términos que establece el artículo 1932 del Código Civil, corresponde acoger la demanda reconvenicional, como se dirá en lo resolutivo, restando pronunciarse sobre las prestaciones a la que será condenando el demandado reconvenicional.

A este respecto, la prueba rendida por el actor reconvenicional, tanto instrumental como testifical, fundamentalmente, del contrato de ejecución de obra y de la declaración del testigo, don César Pérez Hernández, analizadas de conformidad con las reglas de la sana crítica, permiten dar por acreditado que las mejoras introducidas al inmueble materia del presente juicio, tuvieron un costo de \$7.000.000.- (siete millones de pesos); suma que deberá ser pagada al demandante reconvenicional a título de indemnización de perjuicios, conforme lo mandata el artículo 1933 del Código Civil; y, del mismo modo, se acogerá la demanda reconvenicional en cuanto por ella se peticionaba la devolución de las sumas entregadas al arrendador por concepto de mes de garantía y de pago de la renta correspondiente al mes de marzo, por un total de \$3.600.000.- (tres millones seiscientos mil pesos). Sin embargo, se desestimaré la demanda reconvenicional en cuanto por ella se solicitaba, también, indemnización de perjuicios a título de lucro cesante, por no haber allegado prueba suficiente y pertinente para ello, desde que la instrumental rendida nada aporta a tal efecto y por cuanto la declaración de la testigo, doña Karina Alarcón Astorga, no permite, por sí sola, establecer el monto al que habrían ascendido los perjuicios demandados por vía de lucro cesante, al no encontrarse refrendada por otros antecedentes probatorios de la causa.

Duodécimo: Que, en cuanto a la demanda de desahucio deducida al primer otrosí de la presentación de 22 de diciembre de 2018, se tendrá presente lo razonado precedentemente, en cuanto por ella se pretendía la no continuación del



«RIT»

Foja: 1

contrato de arrendamiento, a lo que se arriba, desde el punto de vista jurídico-procesal, con el acogimiento de la demanda reconvenicional deducida la que, según se dijo, será acogida en la conclusión, lo que motivará a no emitir pronunciamiento sobre la misma.

Décimo Tercero: Que, la demás prueba rendida y no analizada pormenorizadamente en el presente fallo, en nada altera las conclusiones a las que se arribó precedentemente.

Y visto además, lo dispuesto por la Ley N°18.101; artículos 1545, 1698 y 1915 y siguientes del Código Civil; y artículos 144, 160, 170, 254, 342, 346, 358 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que se **rechaza** la tacha formulada por la parte demandante respecto del testigo presentado por la parte demandada y demandante reconvenicional, doña Karina Sue Alarcón Astorga, en virtud de lo razonado en el considerando tercero del fallo.

II.- Que se **rechaza** la tacha formulada por la parte demandante respecto del testigo presentado por la parte demandada y demandante reconvenicional, don César Leoncio Pérez Hernández, en virtud de lo razonado en el considerando sexto del fallo.

III.- Que **se rechaza**, la demanda interpuesta a lo principal de fecha 22 de diciembre de 2017, por A.G Sociedad Anónima, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, como arrendador, contra doña Lidia Stephanie Olavarría Salazar, como arrendataria, por las razones y consideraciones expuestas en el motivo noveno del presente fallo.

IV.- Que **se acoge**, la demanda reconvenicional de terminación de contrato de arrendamiento con indemnización de perjuicios deducida con fecha 16 de febrero de 2018, por don Alex Cortés Díaz, abogado, en representación de doña Lidia Olavarría Salazar, contra A.G Sociedad Anónima, representada por don Ángel Lagomarsino Schiaffino, todos debidamente individualizados; y, declarándose terminado el contrato de arrendamiento suscrito por las partes con fecha 9 de diciembre de 2016, relativo al local N° 39 del inmueble ubicado en calle Arlegui N° 414, esquina Villanelo, Viña del Mar, conforme se señaló en el motivo undécimo del presente fallo, **se condena** a la demandada reconvenicional, a pagar al actor reconvenicional, las sumas referidas en el considerando undécimo del presente fallo, con los intereses y reajustes que se devengarán desde que el presente fallo cause ejecutoria hasta la fecha de pago efectivo de las sumas referidas precedentemente, según liquidación que será practicada oportunamente por la señora Secretaria del Tribunal a la luz de lo establecido en el artículo 21 de



«RIT»

Foja: 1

la Ley N° 18.101, rechazándose la acción reconvenzional en cuanto por ella pretendía el pago de lucro cesante.

V.- Que **cada parte** deberá pagar sus propias costas, tanto en lo relativo a la demanda principal como en lo que respecta a la demanda reconvenzional.

Notifíquese y archívese.

Dictada por don **Esteban Andrés Gómez Barahona**, Juez del Tercer Juzgado Civil de Viña del Mar.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Viña del Mar, dieciséis de mayo de dos mil dieciocho.**



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

A contar del 13 de mayo de 2018, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>