

D-062-2016

Fiscalía.

Señores Superintendencia del Medio Ambiente

Santiago 18, diciembre de 2018

Yo, Julio Cesar Rodriguez Otarola, RUT 12.664.042-0, domiciliado en calle General Ordoñez #861, Maipú y Don Renzo Octavio Rodriguez Otarola, RUT 12.829.059-1, Domiciliado en Av. Segunda Transversal #1021, Maupú. Dueños del local ubicado en Av. Central Gonzalo Perez Llona #348, Maipú, el cual se encontraba en arriendo desde el 1 de abril del 2016 al 18 de marzo del 2018 a Don Jaime Jerez Bravo, RUT 15.649.229-9 domiciliado en Universidad Catolica # 435, Maipú.

El local fue recuperado el 18 de marzo mediante el 16° Juzgado Civil de Santiago, debido a que por ruidos molestos le fueron quitadas las patentes de alcohol, en consecuencia no queriendo devolver el local y menos cancelar los arriendos. Todo lo anterior cuenta en el Juicio N° C-2539-2017 del 27° Juzgado Civil de Santiago, adjunto a la presente.


Solicitamos tener en cuenta que al momento de la fiscalización la persona notificada, según consta en las actas, es el responsable de la infracción.

Luego se inicia un proceso sancionatorio a los dueños del local, los cuales nunca fueron notificados de ningún acto emitido por la SMA. Nos enteramos de este proceso, cuando Tesorería nos notifica el embargo.

Solicitamos que se revierta este acto y se curse la sanción al infractor, don Jaime Jerez, quien se encontraba arrendando el local, según consta en el contrato de arriendo adjunto.

Esperando una resolución satisfactoria y una pronta respuesta.

Atentamente



Julio Cesar Rodriguez Otarola

RUT 12.664.042-0

asterionrojo@gmail.com



Don Renzo Octavio Rodriguez Otarola

RUT 12.829.059-1



NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 16° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : V-35-2018
CARATULADO : FEVRE/

Santiago, doce de Marzo de dos mil dieciocho

VISTOS:

PRIMERO: Que don Christian David Fevre Monares, abogado, domiciliado en Paseo Bulnes, N° 107, oficina 41, comuna Santiago, en representación convencional de don RENZO OCTAVIO RODRÍGUEZ OTAROLA, factor de comercio, y de JULIO CESAR RODRIGUEZ OTAROLA, factor de comercio, ambos con domicilio para estos efectos en Paseo Bulnes, N° 107, oficina 41, señala que sus representados celebraron con JAIME ANDRÉS JEREZ BRAVO, un contrato de arriendo ante notario público con fecha 20 de abril de 2016, por el cual le dieron en arrendamiento un local comercial ubicado en avenida Central, N° 348, comuna Maipú. El contrato comenzó a regir el 1 de abril de 2016 y tendrá una duración de 5 años.

Manifiesta que el arrendatario a fines del 2017 aproximadamente, sin previo aviso, abandonó el inmueble, sin restituir las llaves para ingresar a él, pese a los varios requerimientos de nuestra parte al arrendatario para que nos juntemos para dar por terminado el contrato de arriendo, entrega de las llaves y pago de las rentas, el arrendatario no ha respondido positivamente. Por lo que no tenemos otro camino que pedir a S.S. que haga entrega a mis representados del inmueble arrendado, previo certificado de abandono de éste por un ministro de fe.

SEGUNDO: Que para tales efectos, acompaña copia de contrato de arrendamiento de 20 de abril de 2016, en que comparecen representado como arrendadores, y don Jaime Andrés Jerez Bravo, como arrendatario, celebrando contrato de arrendamiento del inmueble



V-35-2018

Foja: 1

consistente en el local comercial ubicado en Avenida Central N°348, Maipú, Santiago.

TERCERO: Que con fecha 14 de febrero de 2018 se constituyó en el local ya referido el Receptor don Guillermo Cáceres Venegas, quien constató en el inmueble de Avenida Central Gonzalo Perez Llona n°348, Maipú, que se encuentra deshabitado y en estado de abandono. Agrega que le consta porque luego de golpear en forma reiterada las puertas de ingreso de dicho local comercial, nadie respondió.- Constató que las puertas metálicas de acceso, estaban sucias y tenían restos de tierra, y una de ellas tenía un candado en la parte inferior. Además, manifiesta que realizó diversas averiguaciones entre los vecinos de la misma avenida (local 370 B., Botillería "Bajo Cero") Además, una dama adulta, vecina contigua del inmueble indicado, con domicilio y morada en la casa signada con el N°372 de la misma avenida, identificándose como doña MARGARITA ITURRA, así lo confirmó, agregando que dicho local se encontraba en ese estado varios meses a la fecha.-

CUARTO: Que el artículo 6° inciso segundo de la Ley 18.101 dispone que si el arrendatario abandonare el inmueble sin restituirlo al arrendador, éste podrá solicitar al juez de letras competente que se lo entregue, sin forma de juicio, con la sola certificación del abandono por un ministro de fe. Dicho funcionario levantará acta del estado en que se encuentre el bien raíz al momento de su entrega al arrendador y remitirá copia de ella al tribunal.

Visto, además lo dispuesto en los artículos 1437 y 1698 del Código Civil, y Ley 18.101, se resuelve:

Que se hace lugar a la solicitud de fojas1, y en consecuencia se dispone la entrega del inmueble consistente en el local comercial ubicado en avenida Central, N° 348, comuna Maipú, a los arrendadores RENZO OCTAVIO RODRÍGUEZ OTAROLA y JULIO CESAR RODRIGUEZ OTAROLA., por intermedio de un ministro de fe, quien deberá levantar acta del estado en que dicho inmueble se encuentra y remitir copia a tribunal.



V-35-2018

Foja: 1

Regístrese y archívense

N° V-35-2018

Pronunciada por don LUIS PARRA ARAVENA, JUEZ SUPLENTE.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago, doce de Marzo de dos mil dieciocho**



LUIS ENRIQUE PARRA ARAVENA
Fecha: 12/03/2018 14:34:36

Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificador.pjud.cl> o en la tramitación de la causa.
A contar del 13 de agosto de 2017, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>

CONTRATO DE ARRIENDO

En Santiago, a 20 de Abril de 2016, entre don **RENZO OCTAVIO RODRÍGUEZ OTÁROLA**, chileno, casado, comerciante, con domicilio en Av. Segunda Transversal N°1021, comuna de Maipú, cédula nacional de identidad N°12.829.059-1; don **JULIO CESAR RODRÍGUEZ OTÁROLA**, chileno, casado, separado de bienes, comerciante, con domicilio en Av. Central N°348, comuna de Maipú, cédula nacional de identidad N°12.664.042-0, y que en adelante se denominará "la parte arrendadora", y don **JAIME ANDRÉS JEREZ BRAVO**, con domicilio en Universidad Católica N°435, comuna de Maipú, cédula de identidad N°15.649.229-9, que en adelante se denominará "la parte arrendataria", se ha convenido celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

PRIMERO: Por el presente instrumento, la parte arrendadora da en arrendamiento a la parte arrendataria, quién acepta para sí el local comercial ubicado en Avenida Central N°348, comuna de Maipú, ciudad de Santiago, Región Metropolitana, rol de avalúo fiscal N°265-426.-

SEGUNDO: El local que es objeto de este arrendamiento será usada por la parte arrendataria solo a local comercial, bar, restaurant, fuente de soda, salón de té, cafetería, salón de eventos, distribuidora de licores, boutique, moda, vivienda y otras actividades propias de su giro.-

La parte arrendadora faculta desde ya a don **JAIME ANDRÉS JEREZ BRAVO**, para suscribir todos los instrumentos públicos y privados que sean necesarios presentar ante: Dirección de Obras; Departamento de Rentas Municipales, Departamento de Patentes Comerciales o cualesquiera otra institución pública o privada, con el fin de tramitar, gestionar y obtener el uso de las referidas patentes comerciales:

- Rol 2-21953 comercial
- Rol 4-1132 alcohol
- Rol 4-1131 alcohol
- Rol 4-1134, alcohol./ las que se incluyen en el arriendo.-

TERCERO: La parte arrendataria declara recibir el local que toma en arrendamiento en buen estado de conservación y a su entera satisfacción, obligándose a restituirla al término del contrato en el mismo estado, habida consideración del desgaste por el tiempo y su uso legítimo.

CUARTO: Se obliga la parte arrendataria a mantener en perfecto estado de aseo y conservación la propiedad arrendada y a reparar a su costa cualquier desperfecto que experimente en sus cielos, paredes, vidrios, pinturas, instalaciones, etc. Asimismo se compromete a pagar puntualmente las cuentas por consumos de luz eléctrica, agua potable, línea telefónica y extracción de basura cuando corresponda, debiendo exhibir a la parte arrendadora los recibos correspondientes cada vez que ésta lo requiera.



QUINTO: El presente contrato de arrendamiento comienza a regir del día 01 de Abril de 2016, fecha en la cual efectuó la entrega material del inmueble. La duración del contrato será de 5 años.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, a partir del tercer año de vigencia, la parte arrendataria, podrá poner término anticipado al contrato de arriendo, dando el correspondiente aviso mediante carta despachada a través de Notario Público, con una anticipación no inferior a noventa días corridos, respecto a la fecha en que se desee finiquitar este instrumento. Por el contrario el arrendador no tendrá derecho a poner término anticipado al presente contrato, salvo en caso de incumplimiento de la parte arrendataria en el pago del canon de arrendamiento pactado, y que este sea a lo menos por dos períodos consecutivos. Toda correspondencia enviada al domicilio original será válida para todos los efectos del presente contrato, el arrendatario fija como domicilio legal, la dirección del local comercial, objeto del presente contrato, Avenida Central N°348, comuna de Maipú.-

SEXTO: La renta del arrendamiento será la suma de \$3.800.000.- (tres millones ochocientos mil pesos) mensuales que la parte arrendataria deberá pagar a la parte arrendadora los primeros cinco días hábiles del mes, mediante depósito en la cuenta corriente N°7374747 del BancoEstado y/o con cheque cruzado nominativo a nombre de la parte arrendadora.-

Si el arrendatario no paga el arriendo el día 05 de cada mes, deberá pagar por días de atraso una multa equivalente al monto de un día de arriendo más un interés de un 25%, sobre ese monto.-

SEPTIMO: Desde el 01 de Abril de 2016, la parte arrendataria quedará como única y exclusiva obligada al pago de las cuentas de consumo básicos domiciliarios, patentes comerciales señaladas en la segunda cláusula y todos otros aquellos pagos que corresponda a realizar en su calidad de arrendataria. En este sentido, las partes acuerdan expresamente que se faculta a la parte arrendataria para solicitar y realizar la tramitación necesaria, ante las compañías suministradoras de servicios domiciliarios y servicios básicos, tales como agua, luz, teléfono, gas, etcétera, para que dichos servicios sean facturados por dichas compañías a nombre de la parte arrendataria durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento. Por su parte, el pago del impuesto territorial o contribuciones a los bienes raíces será siempre cargo de la parte arrendadora y/o del propietario del inmueble, quienes se obligan a realizarlo dentro del plazo legal, evitando con ello eventuales perjuicios que pudieran derivar para el arrendatario del incumplimiento de dicha obligación legal. La parte arrendadora, acredita a la parte arrendataria, en este caso de encontrarse al día en el pago de las cuentas de consumos básicos domiciliarios de la propiedad arrendada y sobre la cual versa el presente contrato, circunstancia que las partes consideran esencial para su vigencia. En caso que la propiedad se encuentre con deudas por estos conceptos por contribuciones o impuestos territoriales, se faculta al arrendatario a pagar tales deudas y a descontar dicho monto de la renta de arrendamiento pactada precedentemente.-

OCTAVO: El no pago oportuno de la renta de arrendamiento, así como, de los servicios domiciliarios, las patentes comerciales señaladas en la cláusula segunda, y cualesquiera otros pagos que corresponda realizar a la parte arrendataria, dará derecho al arrendador, en su oportunidad, para



exigirlos debidamente reajustados en un 25%. Del mismo modo, en caso de el retraso por dos períodos consecutivos o alternados, en el pago de la renta de arrendamiento, o el no pago de las patentes señaladas en la fecha que por ley sea exigible, el presente contrato terminará ipso-facto, y dará derecho al arrendador o a quién lo represente, para solicitar judicialmente la entrega del local objeto del presente contrato.

Para en el caso que el arrendatario, ya sea por mal uso, multas, y cualesquiera otra razón atribuible a su responsabilidad, las patentes le fueran caducadas, este se obliga a indemnizar a la parte arrendadora, con la suma de \$10.000.000.- (diez millones de pesos), como compensación del daño producido, además deberá seguir pagando los arriendos en las fechas que correspondan, hasta que pueda obtener nuevamente las patentes.-

NOVENO: El arrendador declara expresamente, para todos los efectos que hubiere lugar, que no posee contrato y/o promesa de contrato vigente de ninguna especie sobre el inmueble objeto de este instrumento, y que del mismo modo, no existen gravámenes, litigios pendientes, embargos y/o medidas cautelares que puedan afectar o menoscabar o hacer del todo imposible el uso y explotación comercial a que el arrendatario destinará el local comercial arrendado.-

DECIMO: La parte arrendataria queda facultada expresamente una vez suscrito el contrato de arrendamiento y entregado el inmueble objeto de éste, para introducir en la propiedad todas las mejoras, variaciones y transformaciones, tanto interiores como exteriores, destinadas a la instalación y habilitación de un local comercial en cualquiera de los formatos que utiliza o en el futuro utilice, todo lo cual es conocido y aceptado por las partes. La autorización se hace extensiva a las modificaciones y alteraciones que la parte arrendataria deba realizar y la propiedad, durante toda la vigencia del contrato. Lo anterior se entiende sin perjuicio que las mejoras, variaciones y transformaciones que se introduzcan en la propiedad arrendada, deberán en todo momento adecuarse a la normativa legal vigente. La parte arrendadora, sin perjuicio de las obligaciones esenciales que asume en la cláusula siguientes, se obliga desde ya a otorgar todas y cada una de las facilidades, declaraciones, documentos y otros que sean necesarios para que la parte arrendataria pueda obtener las autorizaciones o permisos que correspondan y que le sean requeridos.

DECIMO PRIMERO: Dentro de los diez días siguientes contados desde el término de la vigencia del contrato de arriendo la parte arrendataria deberá restituir el inmueble arrendado en el mismo estado en que se le fue entregado, con las construcciones que se hubieren ejecutado sobre el inmueble para efectos de ejecutar el proyecto mencionado previamente y habida consideración del desgaste producido por el paso del tiempo y el uso legítimo del inmueble. La restitución se materializará mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola en consecuencia a disposición del arrendador. Las mejoras que hayan sido introducidas al inmueble arrendado, en especial, las construcciones ejecutadas por la arrendataria para la habilitación del local comercial, quedarán en todo caso beneficio del inmueble. Con todo, la parte arrendataria, podrá siempre retirar todas aquellas instalaciones que no se encontraren permanentemente adosadas a la construcción, salvo que no fuere posible retirarlas al término del contrato, sin detrimento de la propiedad. Si terminado el contrato, la parte arrendataria, no restituyere la propiedad arrendada dentro del plazo estipulado, deberá

pagar a la arrendadora a título de multas un monto equivalente a la renta que se encontrare vigente a la época del incumplimiento, aumentada en un 25% sin que ello implique renovación del contrato.




DECIMO SEGUNDO: En garantía del cumplimiento de este contrato y de los perjuicios de cualquier especie que puedan producirse en la propiedad o en los bienes inventariados, la parte arrendataria entrega a la parte arrendadora la suma equivalente a un mes de renta. Al final del arrendamiento, ésta deberá devolver el valor de la garantía, o lo que restare de ella, a la parte arrendataria, dentro de los sesenta días siguientes a la restitución del inmueble, siempre y cuando se acredite previamente que la parte arrendataria ha pagado todas las sumas correspondientes a gastos básicos y servicios domiciliarios. La parte arrendataria no podrá en caso alguno imputar la garantía a la renta del último mes.-

DECIMO TERCERO: La parte arrendadora por el presente instrumento, no autoriza a la parte arrendataria a subarrendar el local.-

DECIMO CUARTO: La parte arrendadora no responderá en caso alguno por incendios, robos, filtraciones, efectos de humedad y/o calor, sismos, y cualquier otra situación, siendo obligación de la parte arrendataria tomar los seguros respectivos, para proveer tales situaciones.

En fe de lo cual extienden y suscriben ante mí el presente contrato en dos ejemplares del mismo tenor, quedando uno en poder de cada parte contratante.-



PARTE ARRENDADORA
C.I. 12.829.059-1




PARTE ARRENDADOR
C.I. 12.664.042-0



PARTE ARRENDATARIA
C.I. 15.649.229-9

FIRMARON ANTE MÍ. SANTIAGO, 20 DE ABRIL DE 2016.-


SERGIO MARTEL BECERRA
NOTARIO PÚBLICO
24ª NOTARIA SANTIAGO

