

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 8° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-17716-2019
CARATULADO : INMOBILIARIA /SOCIEDAD
ADMINISTRADORA DE RE

Santiago, doce de Diciembre de dos mil diecinueve.-

VISTOS

Al folio 1, don Juan Pablo Domínguez Balmaceda, abogado, domiciliado en calle Marchant Pereira N°150, oficina 1.301, Providencia en representación de Inmobiliaria CR S.A., representada legalmente por don Pedro Antonio Ariztía Fuenzalida y Enzo Daniel Parodi Larraín, domiciliados en Cerro El Plomo N°5.630, Oficina 1.401, Las Condes, interpone demanda en juicio sumario de terminación de contrato de subarrendamiento por no pago de rentas, con reconveniones de pago, de restitución del inmueble subarrendado, de cobro de rentas insolutas, gastos comunes y multas, en contra de la Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., persona jurídica del giro de su denominación, representada por don Alejandro Ban Garetto y por don Felipe Ban Garetto, todos domiciliados en los locales 3 y 4 del Centro Comercial Plaza San Pío ubicado en calle Pío XI N°1.615, Vitacura.

Fundamentando su demanda señala que con fecha 24 de Septiembre de 2007, según escritura pública de contrato de subarrendamiento, la sociedad Administraciones y Rentas S.A., hoy Inmobiliaria Cr S.A., dio en subarrendamiento a la demandada los locales N° 3 y 4 ubicados en el primer piso del Centro Comercial Plaza San Pío, ubicado en calle Pío XI N°1.615, Vitacura, y además el uso de la terraza ubicada en el frontis de los mencionados locales, contrato el cual fue modificado, por primera vez, por las partes mediante escritura pública de fecha 2 de Agosto de 2012, agregando en éste las bodegas N° 1y 2, siendo nuevamente modificado por las partes mediante escritura pública de fecha 26 de Marzo de 2018, modificación que consistió en la incorporación de una nueva causal de término anticipado de contrato distinta de aquellas que se invocaron en la presente demanda.

Indica que la sociedad demandada incumplió las obligaciones asumidas en el contrato de subarrendamiento, dejando de pagar a su representada las rentas de subarrendamiento de los Locales 3 y 4, Bodegas 1 y 2, y los servicios de administración devengados, a partir del mes de Octubre del año 2018 hasta la fecha.



No obstante, la subarrendataria demandada continúa ocupando los inmuebles subarrendados sin pagar las rentas, adeudando la suma de UF1.000,88, más IVA más los intereses estipulados en el contrato para el caso de retardo en el pago de las rentas, respecto de los locales 3 y 4; En relación a las bodegas 1 y 2 adeuda la suma de UF80 más IVA, más los intereses estipulados en el contrato para el caso de retardo en el pago de las rentas, añadiendo que la subarrendataria demandada también incumplió su obligación de pagar íntegra y oportunamente los servicios de administración, correspondiente a los meses de Octubre de 2018 en adelante, los cuales, al mes de Mayo de 2019, ascienden a la suma de \$3.521.796 más IVA, a lo cual se suma el incumplimiento de la obligación de pagar las cuentas de suministros, adeudando la suma de \$5.536.113, por electricidad, ocurriendo lo mismo con el agua potable, concepto por el cual se adeuda la cantidad de \$499.750.

Finaliza señalando que la demandada debe ser condenada al pago de las rentas que faltaron por devengarse hasta el término del contrato, más un interés ascendente al interés corriente existente al tiempo de la mora y por el plazo que duró ésta.

Por tanto, solicitó tener por interpuesta demanda de terminación de contrato de subarrendamiento con reconversiones de pago, de restitución, de cobro de rentas, gastos comunes y conceptos ya señalados, en contra de la Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., y en definitiva declarar:

1. Que se declare terminado el contrato de subarrendamiento singularizado en lo principal, por no pago de las rentas de subarrendamiento pactadas.
2. Que la subarrendataria deberá restituir a su representado los bienes inmuebles subarrendados en el plazo de tercero día hábil contado desde la notificación de la sentencia definitiva o en el plazo que SS. determine.
3. Que se condene a la subarrendataria Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., como subarrendataria de los Locales 3 y 4 y de la terraza que los enfrenta, a pagar a Inmobiliaria Cr S.A. la suma de UF 1.000,88 más IVA por concepto de las rentas de subarrendamiento de los referidos locales y terraza que se encuentran impagas y vencidas entre de los meses de Octubre de 2018 y Mayo de 2019, ambos inclusive, que equivalían referencialmente al día 15 de Mayo de 2019 a la suma de \$27.744.053 más IVA más el pago de las rentas de subarrendamiento que faltaren por devengarse hasta el término



del contrato, más los intereses que correspondan, cantidad que deberá ser liquidada posteriormente por el Secretario del Tribunal de SS., o la suma que US. determine.

4.- Que se condena a la subarrendataria Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., como subarrendataria de las Bodegas 1 y 2 a pagar a Inmobiliaria Cr S.A. la suma de UF80 más IVA por concepto de las rentas de subarrendamiento de las referidas Bodegas impagas y vencidas entre de los meses de Octubre de 2018 y Mayo de 2019, ambos inclusive, que equivalían referencialmente al día 15 de Mayo de 2019 a la suma de \$2.217.573 más el pago de las rentas de subarrendamiento que faltaren por devengarse hasta el término del contrato, más los intereses que correspondan, cantidad que deberá ser liquidada posteriormente por el Secretario del Tribunal de SS., o la suma que US determine.

5.- Que se condene a la subarrendataria a pagar a su representada los servicios de administración adeudados, que entre los meses de Octubre de 2018 y Mayo de 2019, ascienden a la suma de \$3.521.796 más IVA, más los que se devenguen durante el curso del juicio y hasta la declaración judicial de término del contrato de subarrendamiento.

6. Que se condene a la subarrendataria a pagar a su representada las cuentas de suministros adeudadas, correspondientes a las cuentas de electricidad por la suma de \$5.536.113; y a las cuentas de agua potable por \$499.750, más costas.

Al folio 29, se llevó a efecto audiencia de estilo, con la asistencia de don Antonio Sartori Jordán, apoderado de la demandante, y don Rolando Musiet Talguia, apoderado de la parte demandada; ratificando la demanda en todas sus partes, solicitando sea acogida con costas; practicándose la segunda reconvenición de pago, no cancelándose la suma debida y no produciéndose conciliación por igual motivo.

La parte demandada, contestó demanda por escrito, contenida al folio 27, de conformidad al siguiente tenor:

Arguye que no debe ni las rentas de arrendamiento que señaló la actora, ni las cuentas de servicio, como tampoco las cuentas de suministros que ésta pretendió cobrar a su representada, añadiendo que las obligaciones que intentó cobrar corresponden a los locales comerciales números 1 y 2 y no a los locales comerciales números 3 y 4 que actualmente arrienda su representada a la actora, alegando, además, la falta de legitimación activa de la demandante, ya que no acompañó en su demanda la escritura pública donde conste el poder de los señores Pedro Antonio Ariztía Fuenzalida y Enzo Daniel Parodi Larraín para representar a la sociedad demandante, por lo tanto, no consta en autos



que la demandante tenga la facultad de representar a Inmobiliaria CR S.A., con lo cual carece de legitimación activa para actuar.

Arguye que la Sociedad Inmobiliaria CR S.A actúa en la vida jurídica a través de sus representantes, los cuales están facultados para otorgar mandatos y comparecer en todo tipo de gestiones, tanto judiciales, como no judiciales, sin embargo, en este caso no existe constancia fehaciente de quién es el representante legal de la actora y por lo mismo, carece de legitimación activa o procesal para obrar en estos autos, pues al no contar con la escritura pública que da fe de quiénes son sus mandantes, cualquier persona podría actuar en su representación, interponiendo acciones judiciales o dando mandatos, sin tener certeza jurídica de si esas actuaciones obligan a su representada y en este caso, si son válidas ante los Tribunales de justicia, añadiendo que en este caso, no se formó válidamente la relación procesal, toda vez que la actora no ostenta la calidad de representante de la Sociedad Inmobiliaria CR S.A. ó, al menos, no lo probó en estos autos.

Indica que acá existió un vicio que impide entrar al fondo del asunto, ya que la demandante no señaló, como lo exige la ley, en forma clara quién es el demandante o las personas que lo representan y la naturaleza de la representación, al omitir haber acompañado el documento que da fe que los demandantes son los verdaderos representantes de la actora.

Cita al efecto jurisprudencia.

Por tanto, solicitó tener por contestada la demanda, rechazándola en todas sus partes, con expresa condena en costas.

En la misma audiencia, se recibió la causa a prueba.

Al folio 38, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO A LA EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA:

PRIMERO: Que la demandada ha interpuesto dicha excepción, basado en que el actor no acompañó en su demanda la escritura pública donde consta el poder de los señores Pedro Antonio Ariztía Fuenzalida y Enzo Daniel Parodi Larraín para representar a la sociedad, por lo tanto, no consta en autos que la demandante tenga la facultad de representar a Inmobiliaria CR S.A., con lo cual carece de legitimación activa para actuar.

SEGUNDO: Que el legislador no ha definido que puede entenderse por legitimación activa, pero, tanto nuestra Doctrina como Jurisprudencia



indicaron que es aquella aptitud que se le reconoce a una persona para intervenir en un proceso como demandante

TERCERO: Que ahora bien, y conforme a lo precedentemente señalado, se aprecia del análisis del documento acompañado por la demandante, denominado Modificación de Contrato de subarrendamiento de fecha 26 de Marzo de 2018, que aparecen como firmantes en representación de Sociedad Inmobiliaria Cr. S.A, los señores Pedro Ariztía Fuenzalida y Enzo Parodi Larraín.

CUARTO: Que dicho documento en su página 6, indica que la personería de ambos representantes de Inmobiliaria Cr. S.A, consta de escritura pública de fecha 30 de Agosto de 2017, otorgada ante el Notario de Santiago don Raúl Undurraga Laso, documento el cual no se insertó por ser conocido de las partes, a lo que se suma que dicho documento no fue objetado por la contraria.

QUINTO: Que así las cosas, y debido a que la personería de los representantes de la demandante aparece en escritura pública de modificación de contrato, siendo conocida por ambas partes, y que a su vez dicho documento no fue objetado por la contraria, se rechaza la excepción de falta de legitimidad activa opuesta por la demandada.

II.- EN CUANTO AL FONDO:

SEXTO: Que don Juan Pablo Domínguez Balmaceda, en representación de Inmobiliaria CR S.A, demanda en juicio sumario de terminación de contrato de subarrendamiento por no pago de rentas, con reconveniones de pago, de restitución del inmueble subarrendado, de cobro de rentas insolutas, gastos comunes y multas, en contra de la Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., a fin de que se declare terminado el contrato de subarrendamiento singularizado en lo principal, por no pago de las rentas de subarrendamiento pactadas, que la subarrendataria deberá restituir a su representado los bienes inmuebles subarrendados en el plazo de tercero día hábil contado desde la notificación de la sentencia definitiva o en el plazo que SS. determine, que se condene a la subarrendataria Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., como subarrendataria de los Locales 3 y 4 y de la terraza que los enfrenta, a pagar a Inmobiliaria Cr S.A. la suma de 1.000,88 UF más IVA por concepto de las rentas de subarrendamiento de los referidos locales y terraza que se encuentran impagas y vencidas entre de los meses de Octubre de 2018 y Mayo de 2019, ambos inclusive, que equivalían referencialmente al día 15 de Mayo de 2019 a la suma de \$27.744.053 más IVA más el pago de las rentas de subarrendamiento que faltaren por devengarse hasta el término del contrato, más los intereses que correspondan, cantidad que deberá ser liquidada posteriormente por el Secretario del Tribunal de SS., o la suma que US. Determine, que se condena a la



subarrendataria Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., como subarrendataria de las Bodegas 1 y 2 a pagar a Inmobiliaria Cr S.A. la suma de 80 UF más IVA por concepto de las rentas de subarrendamiento de las referidas Bodegas impagas y vencidas entre de los meses de Octubre de 2018 y Mayo de 2019, ambos inclusive, que equivalían referencialmente al día 15 de Mayo de 2019 a la suma de \$2.217.573 más el pago de las rentas de subarrendamiento que faltaren por devengarse hasta el término del contrato, más los intereses que correspondan, cantidad que deberá ser liquidada posteriormente por el Secretario del Tribunal de SS., o la suma que US determine, que se condene a la subarrendataria a pagar a su representada los servicios de administración adeudados, que entre los meses de Octubre de 2018 y 2018 y Mayo de 2019, ascienden a la suma de \$3.521.796 más IVA, más los que se devenguen durante el curso del juicio y hasta la declaración judicial de término del contrato de subarrendamiento, que se condene a la subarrendataria a pagar a su representada las cuentas de suministros adeudadas, correspondientes a las cuentas de electricidad por la suma de \$5.536.113; y a las cuentas de agua potable por \$499.750 y que se condene a la demandada al pago de las costas de la causa.

Basa su petición en lo expuesto latamente en lo expositivo de este fallo, y que se da por reproducido.

SÉPTIMO: Que el demandado, válidamente emplazado, contestó la demanda incoada en su contra, solicitando que sea rechazada en todas sus partes, con expresa condena en costas, señalando que no debe rentas de arrendamiento, ni cuentas de servicio, como tampoco las cuentas de suministros que se pretendió cobrar a su representada, añadiendo que las obligaciones que intentó cobrar corresponden a los locales comerciales números 1 y 2 y no a los locales comerciales números 3 y 4 que actualmente arrienda su representada a la actora.

OCTAVO: Que primeramente, para acreditar el vínculo contractual invocado, y así como sus demás afirmaciones, el demandante acompañó los siguientes documentos consistentes en:

a) Al anexo del folio 3:

1. Copia de escritura pública de contrato de subarrendamiento entre Administraciones y Rentas S.A y Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., de fecha 24 de Septiembre de 2007, el cual señala que la primera da en subarriendo los locales N° 3 y 4 ubicados en el primer piso del centro comercial Plaza San Pio, y además el uso de la terraza ubicada en el frontis del local antes mencionado a Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda.; el plazo del contrato será de 5 años a partir del día 1 de Octubre de 2007, este



contrato se entenderá prorrogado en forma automática por periodos iguales o sucesivos de 12 meses cada uno; la renta mensual será el mayor valor mensual entre el valor porcentual del 6,5% de las ventas netas de los locales subarrendados en el mes inmediatamente anterior al que se realice el pago de la renta, y la cantidad de UF120 a la renta de arrendamiento que resulte de lo anterior se le adicionará el IVA, mensualmente la subarrendataria pagará dentro de los primeros 5 días de cada mes, el valor mínimo mensual correspondiente. A los efectos de calcular el valor porcentual mensual, el monto de los ingresos por ventas de la subarrendataria será convertido a UF, según el valor que ésta haya tenido el día 15 del mes calendario en que dichos ingresos tuvieron lugar. Para estos efectos se considerará el monto total de las ventas netas percibidas por el subarrendatario, a la cual excluirán expresamente los recargos financieros, independientemente de la fecha o modalidad de su pago, y las eventuales comisiones o descuentos en favor de las administradoras de tarjetas de crédito; Si la subarrendataria se retardare en el pago de una cualesquiera de las rentas de subarrendamiento y/o de los gastos comunes, la subarrendadora tendrá derecho a requerir el pago de la o las rentas adeudadas y/ o de los gastos comunes, más un interés ascendente al interés corriente existente al tiempo de la mora y por el plazo que dure esta, sin perjuicio de los demás derechos de la subarrendadora que le otorga la ley y el presente contrato; En caso que la subarrendataria incurra en mora o simple retardo en el pago de una o cualquiera de las rentas de subarrendamiento, la subarrendadora podrá demandar el término anticipado del contrato de subarrendamiento, quedando en este caso obligada la subarrendataria a pagar las rentas que faltaren por devengarse hasta el término del contrato como asimismo las rentas adeudadas, más un interés ascendente al interés corriente existente al tiempo de la mora y por el plazo que dure ésta, sin perjuicio de la restitución de los locales subarrendados a la subarrendadora dentro del décimo día de ser notificada la subarrendataria de la demanda de término anticipado del contrato; Los servicios de administración, mantención y conservación del centro comercial serán de cargo de la subarrendadora, la subarrendataria concurrirá mensualmente al pago de dichos servicios por un monto equivalente en pesos moneda nacional de UF12 mensuales más IVA; el pago mensual de los gastos de administración se realizará junto con el pago de las rentas de subarriendo; Será obligación de la subarrendataria mantener al día durante todo el plazo de subarrendamiento el pago de las cuentas de los servicios tales como: cuenta del servicio telefónico, de luz eléctrica, de agua potable, y cuentas que le correspondan a la propiedad objeto del presente contrato.



2. Copia de modificación de contrato de subarrendamiento entre Administración y rentas S.A y Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., de fecha 02 de Agosto de 2012, en el cual acordaron modificar el contrato en el siguiente sentido: Por el presente instrumento, Administraciones y Rentas S.A, da en subarriendo las bodegas N° 1 y 2 ubicadas en el subterráneo, los locales N° 3 y 4 ubicados en el primer piso del Centro Comercial Plaza San Pío y la terraza ubicada en el frontis de los locales antes mencionados a Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda.; El presente contrato de subarrendamiento tendrá una duración de 8 años a contar del 1 de Agosto de 2012, a cuyo término se renovara automática y tácitamente por periodos iguales y sucesivos de 12 meses cada uno, a menos que cualquiera de las partes diere aviso a la otra de su intención de no renovar el contrato; La renta mensual de subarrendamiento de los locales será el mayor valor porcentual entre la cantidad equivalente a UF125,11 y el monto correspondiente al 8,5 % de la facturación neta mensual obtenida en relación a los locales subarrendados, en el mes inmediatamente anterior al que se realice el pago de la renta. A la renta que resulte de lo anterior se le adicionará el impuesto al valor agregado.; La renta mensual a pagar por la subarrendataria por las bodegas subarrendadas corresponderá a UF10 más IVA, La renta será pagada por la subarrendataria mensualmente dentro de los primeros 5 días de cada mes.; Los servicios de administración, mantención y conservación del Centro Comercial serán de cargo de la subarrendadora o de la empresa que ésta designe al efecto, no obstante lo anterior, la subarrendataria pagará mensualmente dichos servicios por el monto que corresponda conforme la liquidación y detalle que se obliga a entregar mensualmente la subarrendadora, el monto a cobrar a la subarrendataria por los servicios de administración, mantención y conservación del Centro Comercial será variable, y calculado en forma proporcional a la superficie del local comercial entregado en subarrendamiento.; en todo lo no modificado por el presente instrumento, quedan vigentes todas las cláusulas del contrato, del cual este instrumento forma parte integrante.
3. Copia de modificación de contrato de subarrendamiento entre Inmobiliaria Cr. S.A y Sociedad Administradora de Restaurantes San Andrés Ltda., de fecha 26 de Marzo de 2018; por medio de la cual se acordó modificar el contrato de subarrendamiento, en el sentido de incorporar una causal de término anticipado del contrato, para el evento en que la subarrendataria incurra en incumplimiento en el pago de las cuotas mensuales del pagaré, así concurrirá la causal de término por el mero retardo de parte de la subarrendataria en el pago de cualquiera de las cuotas devengadas del pagaré.



4. Copia de escritura pública de declaración de disolución de Administraciones y Rentas S.A, de fecha 12 de Diciembre de 2014, por medio de la cual se dejó constancia de que en virtud de la disolución de Inmobiliaria AyR Ltda., y su absorción en Inmobiliaria Cr S.A., ésta paso a ser la única accionista de Administraciones y Rentas S.A, quedando reunidas en Inmobiliaria Cr S.A, el 100% de las acciones de Administraciones y Rentas S.A; El día 12 de Diciembre del año 2014 se produjo la disolución de dicha Sociedad por haberse reunido todas las acciones en manos de una sola persona.
5. Copia de escritura pública de materialización de disolución y absorción de Administraciones y Rentas S.A en Inmobiliaria Cr. S.A., de fecha 12 de Diciembre de 2014, en el cual se declaró materializada y perfeccionada con esta fecha la disolución y absorción de Administraciones y Rentas S.A en Inmobiliaria Cr. S.A, por la reunión de la totalidad de las acciones de la primera en la segunda.
6. Copia de protocolización de extracto de disolución de Administraciones y Rentas S.A, de fecha 22 de Diciembre de 2014.

b) Al folio 28:

1. Copia de factura electrónica N° 5741, emitida por Inmobiliaria Cr. S.A, de fecha 01 de Octubre de 2018, el cual detalla la renta de arrendamiento Octubre de 2018, local 3 y 4 San Pío, por un total de \$3.423.830 y por Servicios de Administración de misma fecha y local por un total de \$437.865, totalizando el monto de \$ 4.595.417. IVA incluido.
2. Copia de factura electrónica N° 5745, emitida por Inmobiliaria Cr. S.A, de fecha 01 de Octubre de 2018, el cual detalla la renta de arrendamiento de Octubre de 2018, por el local B 01-02 de San Pío, por el total de \$325.663, IVA incluido.

NOVENO: Que la parte demandada, no acompañó prueba alguna.

DÉCIMO: Que acreditada la relación contractual, también lo está la obligación del arrendatario de pagar las rentas en la forma estipulada, correspondiendo a éste, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, acreditar el pago u otro modo de extinguir la referida obligación, sin que probanza alguna rindiera al efecto.

Que así las cosas, se tendrá como un hecho de la causa, que la demandada adeuda las rentas de arriendo y de los servicios de administración desde Octubre del 2018, en adelante, toda vez que lo subarrendado corresponde a los locales 3 y 4 y bodegas 1 y 2, que son aquellos por los



cuales se acordó el contrato y respecto de ellos no consta su pago, hecho que debió haber sido acreditado por la demandada, no resultando ser efectiva su alegación, sobre todo ya que los locales 1 y 2 no forman parte de lo acordado por los litigantes.

UNDÉCIMO: Que efectuadas las reconvencciones de pago a que alude el artículo 1977 del Estatuto Civil, sin que éste se produjera, procede declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado.

DUODÉCIMO: Que cabe tener presente, que en virtud de lo consagrado en el artículo 6° inciso primero de la Ley 18.101, cuando el arrendamiento termina, el arrendatario continúa obligado al pago de las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble; al respecto, los montos que se adeuden por tales conceptos, deberán determinarse al momento de liquidarse el crédito por el señor Secretario del Tribunal, debiendo establecerse que la renta mensual por los locales arrendados (3 y 4), asciende a UF125,11 mensuales más IVA, monto que coincide con lo solicitado en el petitorio del libelo.

En cuanto a las bodegas 1 y 2 se accederá a ello, esto es se deberán pagar desde octubre del 2018 en adelante, a razón de UF10 mensuales.

DÉCIMO TERCERO: Que el actor solicitó también que se le condene a pagar los servicios de administración adeudados, desde el mes de Octubre de 2018 y mayo del 2019 y que ascendería a \$3.521.796 más IVA, más las que se devenguen durante el juicio y hasta lo que se determine por declaración judicial.

Al respecto, y en conformidad a la cláusula tercera letra E, que modificó la cláusula sexta del contrato de fecha 02 de Agosto de 2012, que dispone que no obstante ser de cargo de la subarrendadora los servicios de administración, la subarrendataria tendría que pagarlos, conforme a una liquidación que ella misma confeccionaría, debiendo la subarrendadora entregar con este detalle la correspondiente factura, para ser pagado junto con las rentas de subarrendamiento.

Que correspondiéndole a la subarrendadora la emisión de la factura que contenga el monto a pagar por este concepto y habiendo allegado aquella N°5741, que corresponde al mes de octubre del 2018, por \$437.885, más IVA, es que se accederá únicamente a este monto, toda vez que habiéndose estipulado que este monto sería variable, es que a la actora correspondía demostrar a cuanto ascendía en los restantes mensualidades.

DÉCIMO CUARTO: Que el actor solicitó además que se condene al demandado al pago de los gastos de suministros adeudados, respecto de



electricidad y agua, no constando de los antecedentes allegados prueba alguna sobre el monto adeudado de los mismos, ni tampoco su existencia, por lo que en este aspecto ello no podrá ser escuchado.

DÉCIMO QUINTO: Que por último, el actor solicita que las rentas de los locales comerciales y bodegas, sean pagadas con los intereses que correspondan, petición a la que se accederá ya que así consta de la cláusula cuarta del contrato, debiendo aplicarse a las rentas retardadas el interés corriente existente al tiempo de la mora.

DÉCIMO SEXTO: Que la demás documental acompañada en nada altera lo razonado precedentemente, por lo que se omite su análisis.

Y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 1545, 1546, 1698 y 1977 del Código Civil; 144, 160, 170 y 342 del Código de Procedimiento Civil y la ley 18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos **SE RESUELVE:**

- I. Que se rechaza la falta de legitimación activa de la demandante.
- II. Que se acoge la demanda de folio 1, en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 24 de Septiembre de 2007, condenándose al demandado al pago de las rentas adeudadas a contar de octubre de 2018 y las que se devenguen hasta la restitución del inmueble con el interés señalado en el considerando 15; más los gastos de administración del mes de octubre del 2018, con costas.
- III. Restitúyase los bienes inmuebles subarrendados dentro de tercero día que ésta sentencia cause ejecutoria.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Rol: C-17.716-2019.-

DICTADA POR DOÑA SYLVIA PAPA BELETTUI, JUEZ TITULAR.

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





PFJCNPXJQV

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 08 de septiembre de 2019, 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>