

9

CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO
Sec: CIVIL Folio:00850329
Jdo: 04 CIV Rol :C-027524
Fecha: 04-11-2016 Hora : 13:08
Materia : T07 Dist. : CPS

| | | |
|----------------|--|-------------------|
| PROCEDIMIENTO: | SUMARIO | |
| MATERIA: | TERMINACION DE CONTRATO POR NO PAGO DE RENTAS | |
| DEMANDANTE: | TANNER LEASING S.A. | RUT: 96.912.590-0 |
| ABOGADO: | CRISTIAN SANCHEZ ROJAS | RUT: 7.049.004-8 |
| APODERADOS: | CRISTIAN SANCHEZ ROJAS | RUT: 7.049.004-8 |
| | JOSE ALFREDO ROJAS GARCIA | RUT: 12.463.647-7 |
| | HERNAN PINOCHET DE LA PAZ | RUT: 7.517.806-9 |
| | RODRIGO TOBAR GALLARDO | RUT: 16.075.796-5 |
| | FRANCISCO MARTINEZ AGUIRRE | RUT: 17.698.913-0 |
| DEMANDADO: | INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A. | RUT: 76.236.974-5 |
| REPRESENTANTE: | NATALIA COMPAGNON SOTO | RUT: 15.332.440-9 |
| FIADOR 1: | NATALIA COMPAGNON SOTO | RUT: 15.332.440-9 |
| FIADOR 2: | EXPORTADORA Y DE GESTION CAVAL LIMITADA | RUT: 76.196.628-6 |
| REPRESENTANTE: | NATALIA COMPAGNON SOTO | RUT: 15.332.440-9 |

EN LO PRINCIPAL: DEMANDA LA TERMINACION INMEDIATA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DEMAS PRESTACIONES QUE INDICA; PRIMER OTROSI: ACOMPAÑA DOCUMENTOS; SEGUNDO OTROSI: MEDIOS DE PRUEBA; TERCER OTROSI: PATROCINIO Y PODER.

S. J. L.

CRISTIAN SANCHEZ ROJAS, abogado, en representación judicial según se acreditará de TANNER LEASING S.A., entidad del giro de servicios financieros, cuyo gerente general y representante legal es don Oscar Alberto Cerda Urrutia, ingeniero comercial, todos con domicilio en calle Huérfanos N° 863, piso 3, comuna de Santiago, a S.S. respetuosamente digo:

Que vengo en interponer demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, en contra de la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A., entidad del giro de su denominación, representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, empresaria, en su calidad de arrendataria, y en contra de doña NATALIA COMPAGNON SOTO, ya individualizada, y de la sociedad EXPORTADORA Y DE GESTION CAVAL LIMITADA, entidad del giro de su denominación, representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, en sus calidades de fiadoras y codeudoras solidarias de la sociedad arrendataria, todas con domicilio en los inmuebles arrendados, esto es, en Avenida Eliodoro Yañez N° 2979, oficinas N° 707, 708, 709, 710 y 711, comuna de Providencia, Región Metropolitana.

Según consta de escritura pública de fecha 30 de diciembre de 2.014, otorgada en la Notaría de Santiago de doña María Soledad Santos Muñoz, anotada bajo el repertorio número 16.064-2.014, mi representada celebró un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles con la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A., representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, ambas precedentemente individualizadas.

En el mismo acto de celebración del contrato, doña NATALIA COMPAGNON SOTO y la sociedad EXPORTADORA Y DE GESTION CAVAL LIMITADA, representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, ambas ya individualizadas, se constituyeron en fiadores y codeudores solidarios de todas las obligaciones que pudieren emanar del contrato para la arrendataria, en favor de mi representada.

En virtud del referido contrato, mi representada dio en arriendo a la demandada, los siguientes bienes:

1) LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA OFICINA NUMERO SETECIENTOS SIETE, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

2) LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA OFICINA NUMERO SETECIENTOS OCHO, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

3) LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA OFICINA NUMERO SETECIENTOS NUEVE, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

4) LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA OFICINA NUMERO SETECIENTOS DIEZ, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

5) LA PROPIEDAD CORRESPONDIENTE A LA OFICINA NUMERO SETECIENTOS ONCE, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL

NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

6) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO TREINTA Y OCHO, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

7) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO TREINTA Y NUEVE, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

8) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO CUARENTA Y OCHO, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

9) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO CINCUENTA Y OCHO, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

10) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO SESENTA Y UNO, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

11) EL ESTACIONAMIENTO NUMERO SESENTA Y DOS, DEL EDIFICIO "CONDOMINIO STUDIO OFFICE TOBALABA", UBICADO EN AVENIDA ELIODORO YAÑEZ

NUMERO DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE,
COMUNA DE PROVIDENCIA, REGION METROPOLITANA.

De acuerdo a lo estipulado en el contrato, el precio del arrendamiento sería pagado con 121 rentas, en la forma que a continuación se indica: A) Con una primera renta por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 1.343,50 Unidades de Fomento, la que sería pagada en el acto de suscripción; B) con 119 rentas iguales, mensuales y sucesivas por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 140,47 Unidades de Fomento, cada una de ellas, las que serían pagadas todos los días 04 de cada mes, a contar del día 04 de julio de 2.015, y; C) con una última renta por un monto equivalente en pesos, moneda nacional de curso legal, a 3.358,75 Unidades de Fomento, la que sería pagada el día 04 de junio de 2.025.

Conforme al tenor de la cláusula Décimo Quinta del contrato, cualquier pago que la arrendataria realizara con posterioridad a la fecha pactada, daría derecho a la arrendadora para cobrar el interés máximo que la ley permite estipular para operaciones reajustables, sobre el total de la obligación insoluble, desde la fecha de mora o simple retardo y hasta la fecha de su pago efectivo.

Asimismo, de acuerdo a lo pactado en la cláusula Décimo Cuarta de igual contrato, en el caso que la arrendataria no dé cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que asume en el contrato y, especialmente, en el evento de retardo o mora en el pago de una o más rentas de arrendamiento, la arrendadora, esto es, TANNER LEASING S.A., tendrá derecho a dar por terminado el

contrato de arrendamiento, sin necesidad de trámite ni declaración judicial alguna, y, a exigir, copulativamente, la inmediata restitución de los bienes arrendados, el pago de todas las rentas vencidas, más las que se devenguen hasta la restitución de los bienes arrendados, y, a título de cláusula penal, una suma equivalente al 50% de las rentas que se encontraren pendientes de vencimiento a la fecha de resolución del citado contrato.

Llegada la fecha de pago de la renta con vencimiento en el mes de junio de 2.016, la arrendataria no cumplió con su obligación, encontrándose en mora en el pago de la renta correspondiente a dicho mes, y de todas las que han devengado desde entonces hasta la fecha de esta presentación.

De esta forma, y según lo disponen los artículos 7, 8, 10 y siguientes y 21 de la Ley N° 18.101, Ley 19.866, artículos 1489 y 1977 del Código Civil, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y de acuerdo a lo estipulado en el contrato cuya terminación se solicita en autos, se ha cumplido la condición resolutoria pactada, y procede que S.S. declare que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento, antes señalado, que la demandada deberá restituir los bienes arrendados, y pagar las cantidades que más adelante se detallan.

POR TANTO,

de acuerdo con lo expuesto, disposiciones legales citadas y demás aplicables.

A S.S. PIDO: tener por interpuesta demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, en contra de la sociedad INMOBILIARIA E

INVERSIONES SAN LUCAS S.A., representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, en su calidad de arrendataria, y en contra de doña NATALIA COMPAGNON SOTO y de la sociedad EXPORTADORA Y DE GESTION CAVAL LIMITADA, representada por doña NATALIA COMPAGNON SOTO, en sus calidades de fiadoras y codeudoras solidarias de la sociedad arrendataria, todas precedentemente individualizadas, acogerla a tramitación, disponer se practiquen las reconvencciones de pago ordenadas por la ley, citar a las partes a la audiencia establecida en ley N° 18.101, y ley N° 19.866, y en definitiva declarar:

1.- Que se encuentra terminado el contrato de arrendamiento, singularizado en lo principal de esta presentación, por no pago de rentas.

2.- Que la parte arrendataria deberá restituir a la brevedad los inmuebles dados en arrendamiento.

3.- Que la parte arrendataria y/o sus fiadoras y codeudoras solidarias deberán pagar, solidariamente, a TANNER LEASING S.A., las siguientes cantidades o las que S.S. estime en derecho fijar:

A) 842,82 Unidades de Fomento que, al día 04 de noviembre de 2.016, equivalen a \$22.139.431 pesos, moneda nacional de curso legal, correspondiente a las rentas vencidas a la fecha de esta presentación. Dicha cantidad deberá ser adicionada con el valor de las rentas que se devenguen hasta la restitución de los bienes arrendados, y ser todas las cantidades incrementadas con el máximo interés que la ley permite pactar, conforme al tenor del contrato de arrendamiento.

B) 9.264,75 Unidades de Fomento que, al día 04 de noviembre de 2.016, equivalen a \$243.369.047 pesos, moneda nacional de curso legal, correspondiente a la multa pactada como evaluación anticipada de perjuicios, por concepto de la cláusula penal.

4.- Que se condene a todas las demandadas al pago de las costas de la causa.

PRIMER OTROSI: Sírvase S.S., tener por acompañados, con citación, los siguientes documentos, y ordenar su custodia:

1) Copia autorizada del instrumento público que da cuenta del contrato de arrendamiento, singularizado en lo principal, celebrado entre TANNER LEASING S.A. y la sociedad INMOBILIARIA E INVERSIONES SAN LUCAS S.A.

2) Copia autorizada de la escritura pública, que acredita la personería del suscrito para representar a TANNER LEASING S.A.

3) Copia autorizada de escritura pública, que da cuenta del cambio de nombre de la sociedad SERVICIOS FACTORLINE S.A., por TANNER LEASING S.A.

Por tanto a S.S. pido, tenerlos por acompañados en la forma solicitada.

SEGUNDO OTROSI: Sírvase S.S. tener presente que me valdré de todos los medios de prueba que franquea la ley y, en especial, del contrato de arrendamiento, que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación, en el que constan las obligaciones que asumieron las demandadas para con TANNER LEASING S.A.

Por tanto a S.S. pido, tenerlo presente.

TERCER OTROSI: Sírvasse S.S. tener presente que en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión asumo el patrocinio y poder en estos autos, y confiero poder a los abogados don JOSE ALFREDO ROJAS GARCIA y don HERNAN PINOCHET DE LA PAZ, don RODRIGO TOBAR GALLARDO y don FRANCISCO MARTINEZ AGUIRRE, todos con domicilio en calle Moneda N° 973, oficina 919, comuna de Santiago, los cuales podrán actuar conjunta e indistintamente, y firman en señal de aceptación.

