

CODIGO : (T 07).
PROCEDIMIENTO : SUMARIO ESPECIAL.
MATERIA : TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
POR NO PAGO DE RENTAS Y RECONVENCIONES DE PAGO.
DEMANDANTE : JUAN VIVAR URIBE.
RUT N° : 5.502.392-1
ABOGADO PATROCINANTE : JOSÉ MIGUEL MALDONADO BARRÍA.
RUT N° : 15.582.654-1.
DEMANDADO : CORPORACION EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL
MAR.
RUT N° : 71.602.400-0
REPRESENTANTE LEGAL : MAURICIO VILLASEÑOR CASTRO
RUT N° : 3.965.876-3

CÓDIGO DE APLICACIONES DE PUNTA ARENAS
Sect: CIVIL Folio: 00003160
Jdo: 03 LET Rol : C-000836
Fecha: 21-06-2012 Hora : 12:14
Materia : T07 Digit. : MUU

EN LO PRINCIPAL: DEMANDA DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR NO PAGO DE RENTAS Y RECONVENCIONES DE PAGO; **EN EL PRIMER OTROSÍ:** MEDIOS DE PRUEBA; **EN EL SEGUNDO OTROSÍ:** ACOMPAÑA DOCUMENTOS QUE INDICA; **EN EL TERCER OTROSÍ:** TENGASE PRESENTE; **EN EL CUARTO OTROSÍ:** ACREDITA PERSONERÍA; **EN EL QUINTO OTROSÍ:** PATROCINIO Y PODER.

S.J.L. EN LO CIVIL

JUAN VIVAR URIBE, abogado, en representación según se acreditará, de Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valp Arenas S.A., sociedad del giro, ambos con domicilio en calle José Miguel Carrera N° 441 de la comuna y ciudad de Punta Arenas, a U.S., respetuosamente digo:

Que por medio de este acto, vengo en deducir demanda de terminación inmediata de contrato de arrendamiento, de conformidad a lo dispuesto en la ley N° 18.101, cobrando las rentas impagas y solicitando se hagan efectivas las penas señaladas en el contrato celebrado, en contra de la Corporación Educacional Universidad del Mar, Corporación de derecho privado, representada legalmente por el Presidente de la Junta Directiva don Mauricio Villaseñor Castro, ingeniero comercial, ambos con domicilio de conformidad a lo establecido en el artículo 8 N° 2 de la Ley 18.101 en el inmueble arrendado, esto es calle Jorge Montt N° 710 de la ciudad de Punta Arenas, en virtud de los siguientes argumentos de hecho y fundamentos de derecho que a continuación paso a exponer:

1.- **Contrato de Arrendamiento:** Con fecha 1 de agosto del año 2008, mediante contrato otorgado por documento privado, mi representada entregó en arrendamiento a la Corporación Educacional Universidad del Mar el inmueble de su propiedad ubicado en esta ciudad, en calle Jorge Montt N° 710.

De conformidad a lo establecido en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento, éste comenzaba a regir a partir de la fecha de su celebración con una duración de 12 años y 6 meses de modo que vencía el día 31 de diciembre del año 2020, pactándose además una prórroga automática por periodos de 10 años, a menos que cualesquiera de las partes manifestare su voluntad de ponerle termino al vencimiento del periodo en curso. La renta de arrendamiento convenida fue la suma de \$22.000.000 (veintidós millones de pesos) al mes, reajutable anualmente conforme a la variación que hubiere experimentado el índice de precios al consumidor en el periodo inmediatamente anterior a la fecha en que corresponde aplicar el reajuste. No obstante lo anterior, convinieron las partes que el primer reajuste se aplicaba a partir del mes de enero del año 2010.

Con fecha 29 de diciembre del año 2011, con motivo de la celebración de un contrato de promesa de compraventa que las partes suscribieron en relación al inmueble arrendado, y en razón a ello, acordaron modificar la renta mensual de arrendamiento, rebajándola a la cantidad de 573,625 unidades de fomento, monto que corresponde al dividendo que la arrendadora paga al Banco Itaú con motivo de un crédito hipotecario. Incluso más y con el objeto de favorecer a la arrendataria dicha rebaja se acordó hacer efectiva a partir de la renta del mes de septiembre del año 2011, esto es, con efecto retroactivo. En consecuencia la renta actual es el equivalente a 575,625 unidades de fomento.

2.- **Rentas Adeudadas:** La arrendataria adeuda las rentas de arrendamiento desde el mes de septiembre del año 2011 a la fecha, esto es la cantidad de 5.162,625 unidades de fomento, correspondientes al periodo de septiembre del año 2011 a mayo del año 2012, suma equivalente a \$116.782.707 al 31 de mayo del año en curso.

3.- La cláusula duodécima del contrato, autoriza a la arrendadora a poner termino anticipado al contrato, entre otras causas: "A) Si la arrendataria retarda por mas de 90 días el pago de la renta de arrendamiento en los términos indicados en la cláusula quinta, incluidos los intereses".

Por su parte la cláusula quinta, ordena a la arrendataria a pagar la renta "con toda puntualidad", esto es, en forma anticipada y dentro de los primeros cinco días de cada mes, como indica la cláusula cuarta del mismo contrato.

El artículo 1977 del Código Civil, establece que la mora de un periodo entero en el pago de la renta, dará derecho al arrendador, después de dos reconvenciones de pago, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

4.- Las partes convinieron en la cláusula décimo tercera, que el termino anticipado del contrato de arrendamiento por cualquier causa imputable a la arrendataria, como es el caso, la obliga a pagar la totalidad de las rentas de arrendamiento que se devengaren hasta el termino del plazo convenido, esto es, hasta el mes de diciembre del año 2020. De este modo, la arrendataria deberá ser condenada a pagar la cantidad equivalente a 102 meses de rentas, que es el periodo que media entre el mes de junio del año 2012 y el mes de diciembre del año 2020, o desde la fecha que vuestro Tribunal determine como termino del contrato de arrendamiento, hasta el vencimiento pactado para el mismo, cuyo monto deberá determinarse al momento de la ejecución de la sentencia.

POR TANTO, en merito de lo expuesto, y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1977 y siguientes del Código Civil; artículos 6, 7, 10 y demás pertinentes de la Ley N° 18.101 que fija las normas especiales sobre el arrendamiento de predios urbanos, y que se encuentra modificada por la ley 19.866; y artículos 553, y 680 del Código de Procedimiento Civil,

RUEGO A S.S., Se sirva tener por interpuesta demanda en juicio especial, de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, en contra de la Corporación Educacional Universidad del mar, institución de educación superior, representada legalmente por don Mauricio Villaseñor Castro, ambos ya individualizados, y ordenar se practiquen las reconvencciones legales, la primera al notificarse la demanda y la segunda en el comparendo de estilo, solicitando que se acoja la demanda y en definitiva se declare:

- A) Que se da por terminado el contrato de arrendamiento por no pago de rentas;
- B) Disponer a todo evento, que la demandada deberá pagar las rentas atrasadas a la fecha, con sus intereses correspondientes;
- C) Que deberá pagar las rentas que se sigan devengando hasta la entrega física y material de la propiedad;
- D) Que deberá pagar los servicios y suministros de luz, agua, gas y teléfono que se generen hasta la entrega del inmueble;
- E) Que el demandado deberá restituir el inmueble que ocupa dentro de tercero día de notificada que le sea la sentencia que se dicte en estos autos, o bien dentro del plazo que U.S. determine, bajo apercibimiento de ser lanzado con fuerza pública si fuese necesario;
- F) Que la demandada deberá pagar la totalidad de las rentas de arrendamiento que se devenguen desde la fecha de termino del contrato de arrendamiento, hasta la extinción del plazo de vigencia que se había convenido, esto es, al mes de diciembre del año 2020, y cuyo monto deberá determinarse en la sentencia;
- G) Que se condene a la demandada, al pago de las costas del juicio;

O a las sumas que S.S. conforme a la ley, el contrato, y el merito de autos, tenga a bien en declarar.

EN EL PRIMER OTROSÍ: Sírvase U.S., tener presente que me valdré de todos los medios de prueba que franquea la ley, para poder probar la exigibilidad de nuestros derechos, tales como instrumentos, testigos, inspección personal del Tribunal, confesión, peritajes, presunciones, etc.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase U.S., tener por acompañados los siguientes documentos:

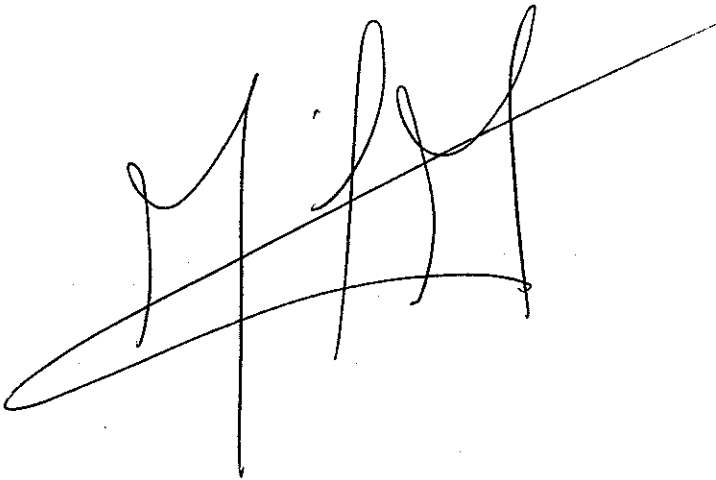
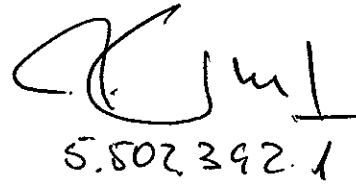
- ✓ 1. Contrato de Arrendamiento celebrado entre las partes, el día 1 de agosto del año 2008, bajo apercibimiento legal.
- ✓ 2. Contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las mismas partes el día 29 de diciembre de 2011, en cuya cláusula décima se acuerda fijar una nueva renta equivalente al dividendo que la arrendadora paga al Banco Itaú, bajo apercibimiento legal.
- ✓ 3. Copia de la Escritura Pública de Mandato Judicial, otorgada en la ciudad de Viña del Mar con fecha 22 de mayo del año 2012, ante el Notario Público don Luis Enrique Tavolari Oliveros, en que consta mi personería.

EN EL TERCER OTROSÍ: Ruego a U.S., se sirva tener presente, que la demanda se deberá notificar en el domicilio del inmueble arrendado, esto es calle Jorge Montt N° 710 de esta ciudad, lugar donde funcionan las dependencias de la Universidad demandada en la ciudad de Punta Arenas, pues según lo dispone expresamente el artículo 8 N° 2 de la ley 18.101 "La notificación a la demandada se efectuará conforme a la norma del inciso primero del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 44 del mismo Código, se presumirá de pleno derecho como domicilio del demandado el que corresponde al inmueble arrendado". Además, la norma del artículo 553 del Código de Procedimiento Civil, aplicable en la especie por remisión expresa del artículo antes mencionado, señala que "La notificación de la querrela se practicará en conformidad a lo que dispone el Título VI del Libro I; pero en el caso del artículo 44 se hará la notificación en la forma indicada en el inciso 2° de dicho artículo, aunque el querrellado no se encuentre en el lugar del juicio".

EN EL CUARTO OTROSÍ: Sírvase U.S., tener presente, que mi personería para comparecer en estos autos en representación de la Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valpárenas S.A., consta en el Mandato Judicial conferido por ésta última con fecha 22 de mayo del año 2012, ante el Notario Público de la ciudad de Viña del Mar, don Luis Enrique Tavolari Oliveros, y que se acompaña en el segundo otrosí de esta presentación.

EN EL QUINTO OTROSÍ: Ruego a U.S., se sirva tener presente, que de conformidad a las facultades que se me confieren en el Mandato Judicial acompañado en estos autos, designo como abogado patrocinante en esta causa a don **José Miguel Maldonado Barría**, abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, domiciliado en calle Roca N° 825 oficina N° 7 de esta ciudad, a quien confiero poder con todas y cada una de las facultades señaladas en ambos

incisos del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, las cuales se dan por expresamente reproducidas en este acto.

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes.A smaller handwritten signature in black ink, followed by the number "5.502.392.1" written below it.

AUTORIZO EL PODER
PTA. ARENAS 22 de JUNIO 2012

A circular stamp containing the text "AUTORIZO EL PODER" and "PTA. ARENAS 22 de JUNIO 2012". Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

INMOBILIARIA VALPARENAS S. A.

A

CORPORACIÓN EDUCACIONAL UNIVERSIDAD DEL MAR

) En Punta Arenas, a 1 de agosto de 2008, entre, por una parte, Sociedad Inmobiliaria e Inversiones Valp Arenas S.A. , sociedad del giro de su denominación, RUT N° 99.550.660-2, representada según se acreditará por don Pablo Zúñiga Jiliberto, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad y RUT N° 14.376.537-7, ambos domiciliados en calle Jorge Montt N° 710, Punta Arenas, quien en adelante se llamará “la arrendadora”, y por la otra, la Corporación Educacional Universidad del Mar, persona jurídica de su denominación, rol único tributario N° 71.602.400-0, representada por don Raúl Baeza Aspée, chileno, soltero, ingeniero comercial, cédula nacional de identidad N° 6.395.251-6, ambos domiciliados en calle Amunátegui N° 1838, Recreo, Viña del Mar, quien en adelante se llamará “la arrendataria”, quienes acuerdan celebrar el siguiente contrato de arrendamiento:

) **Primero: Propiedad.**

Sociedad Inmobiliaria Valp Arenas S.A. es propietaria del edificio ubicado en calle Presidente Jorge Montt N°710, en la ciudad de Punta Arenas.

Segundo: Arrendamiento. Por este acto la Sociedad Inmobiliaria Valp Arenas S.A., debidamente representada, entrega en arriendo a la Corporación Educacional Universidad del Mar, para quien acepta y recibe su representante, la propiedad raíz individualizada en la cláusula precedente con el objeto de destinarlo exclusivamente a establecimiento educacional como toda otra actividad relacionada directamente con la actividad educacional.

El inmueble se arrienda completamente desocupado.

Se deja expresa constancia que el hecho de destinarse la referida propiedad a una finalidad diferente a la pactada, será causal suficiente para poner término al presente contrato.

Tercero: Plazo. El presente contrato tendrá una duración de 12 años y seis meses contados desde el 1 de agosto de 2008 y hasta el 31 de diciembre de 2020. El presente contrato se entenderá prorrogado tácita y sucesivamente, en forma indefinida, por periodos iguales de diez años cada uno, salvo que alguna de las partes manifieste a la otra su intención de querer poner término al contrato al vencimiento del periodo que estuviere en curso, lo cual deberá comunicar mediante carta certificada dirigida al domicilio de la otra parte, informando su intención de poner término al contrato, con una antelación mínima de un año al vencimiento del periodo que estuviere en curso, sin perjuicio de la facultad que tiene el arrendador de poner término al contrato en los casos previstos en la ley o en éste.

Cuarto: Renta. Convienen las partes que la renta de arrendamiento será la suma de veinte y dos millones de pesos (\$22.000.000.-) mensuales, que se pagará anticipadamente dentro de los primeros cinco días de cada mes en el domicilio de la arrendadora. La renta de arrendamiento se reajustará anualmente, en el mismo porcentaje en que haya variado el índice de precios al consumidor en el periodo inmediatamente anterior a la fecha en que corresponda aplicar el reajuste. No obstante lo expresado, el primer reajuste se hará a partir del día 1 de enero del año 2010.

Quinto: Otros Pagos. La arrendataria estará obligada a pagar con toda puntualidad y a quien corresponda, los consumos de energía eléctrica, agua potable, gas, aseo domiciliario y de más que pudieren corresponderle al inmueble arrendado, debiendo exhibir los comprobantes respectivos cada vez que concurra a pagar la renta de arrendamiento. Las Contribuciones de bienes raíces serán de cargo de la arrendadora, debiendo el arrendatario entregarle oportunamente los avisos que reciba. La arrendataria estará obligada a contratar una póliza de seguros contra incendio y sismo a favor de la arrendadora.

Sexto: Prohibiciones a la Arrendataria. Queda prohibido a la arrendataria dar en concesión, subarrendar, ceder o transferir a cualquier título, el presente contrato o parte de él, introducir a las propiedades arrendadas materiales explosivos, inflamables o de mal olor y destinar los inmuebles a un objeto distinto al convenido en este contrato. Se excluye de esta prohibición las entidades en las cuales la Universidad tenga participación o aun cuando sin tenerla, sean de aquellas que realizan actividades de apoyo a las propias actividades académicas o desarrollo institucional.

Séptimo: Mantenimiento del Inmueble. La arrendataria declara haber recibido los inmuebles a su entera satisfacción, en el estado de aseo y conservación de acuerdo al inventario respectivo, y se obliga a mantenerlo en tal estado. Serán de

cargo de la arrendataria todos los gastos de mantención o reparaciones locativas que se devenguen o produzcan durante la vigencia del contrato.

Octavo: Mejoras. La arrendadora no tendrá obligación de hacer mejora alguna en los inmuebles. Todas las mejoras que la arrendataria haga en el inmueble, con o sin autorización de la arrendadora, que puedan o no separarse del inmueble arrendado, quedarán a beneficio de éste, salvo pacto escrito en contrario. Se deja constancia que la arrendataria se encuentra facultada para hacer a su costo ampliaciones de la infraestructura, como también modificaciones de la distribución de la propiedad arrendada y que sean necesarias para el buen desempeño de la actividad universitaria, lo cual deberá informar por escrito a la arrendadora.

Noveno: Restitución del Inmueble. Al término del contrato, la arrendataria se obliga a entregar el inmueble inmediatamente vencido este contrato, lo que se llevará a cabo mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición de la arrendadora, o de quién esta determine. Además, deberá entregar los recibos que acrediten el pago hasta el último día en que ocupe el inmueble, de los gastos por concepto de servicios de que está dotado el inmueble, y demás prestaciones a que se encuentra obligado conforme este contrato. Para el caso de incumplimiento en la entrega de la propiedad en el plazo señalado, el arrendatario deberá pagar al arrendador por concepto de cláusula penal una multa diaria equivalente al 3% del valor de la renta mensual vigente por cada día en que se retarde la restitución a partir de aquél en que debió efectuarlo.

Décimo: Robos y Perjuicios. La arrendadora no responderá en manera alguna por robos que puedan ocurrir en la propiedad arrendada, o por perjuicios que puedan producirse en los bienes del arrendatario a causa de temblores, incendios, inundaciones, filtraciones, roturas de cañería, efectos de humedad o calor y otros. Del mismo modo, tampoco se responsabiliza por actividades de terceros o de carácter terrorista que pudieran producirse en las propiedades arrendadas.

Undécimo: Visita al Inmueble. La arrendataria se obliga a dar el máximo de facilidades necesarias para que el arrendador o quien lo represente, pueda visitar el inmueble.

Duodécimo: Terminación Anticipada del Contrato. La arrendadora podrá poner término en forma anticipada y de inmediato al presente contrato, sin obligación de devolución de lo pagado anticipadamente, por las causas que a continuación se indican: A) Si la arrendataria retarda por más de 60 días el pago de la renta de arrendamiento en los términos indicados en la cláusula quinta, incluidos los intereses. B) Si destina las propiedades a un fin diferente al establecido en este contrato, sin la autorización por escrito de la arrendadora. C) Si causa a la propiedad cualquier perjuicio atribuible a hecho o culpa suya o de sus dependientes, si no mantiene las propiedades en buen estado de conservación y aseo, si no repara oportunamente los desperfectos ocasionados por él o por los

dependientes sean por su culpa o hecho. D) Si se retrasa en el pago de las cuentas de consumo de agua potable, luz, gas de acuerdo a lo establecido, o si se incurriese en cualquier otra violación grave de las obligaciones que le impone el presente contrato.

Décimo tercero: Obligación. En caso de término anticipado del contrato por cualquier causa imputable a la arrendataria, deberá pagar la totalidad de las rentas de arrendamientos que se devengaren hasta el vencimiento del plazo del contrato o de la prórroga que estuviere en curso.

En el evento que la arrendataria pusiera término anticipado al contrato por cualquier causa, deberá continuar pagando las rentas de arrendamiento hasta el término del plazo del contrato.

Décimo Cuarto: Declaración. En virtud del presente contrato, las partes declaran íntegramente cumplido todo contrato preliminar que respecto de estos inmuebles hubieren celebrado con anterioridad a este acto, otorgándose amplio, completo y total finiquito respecto del mismo. Los comparecientes dejan expresa constancia del hecho de que los inmuebles que se entregan en arrendamiento en virtud del presente contrato responden a cabalidad a los requisitos y condiciones convenidas por las partes, en especial en lo referente a sus especificaciones técnicas que le permiten ser destinados a Sede Universitaria.

Décimo Quinto: Domicilio. Las partes fijan sus domicilios en la ciudad de Punta Arenas, para todos los efectos legales.



**p. INMOBILIARIA VALPARENAS S.A.
PABLO ZÚÑIGA JILIBERTO**

**p. UNIVERSIDAD DEL MAR
RAÚL BAEZA ASPÉE**