



ORIGINAL

000001

Uno

En lo principal: Interpone recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad; **en el primer otrosí:** Acompaña documentos; **en el segundo otrosí:** Solicita que se traigan a la vista expedientes que indica; **en el tercer otrosí:** Solicita suspensión de procedimiento; **en el cuarto otrosí:** Solicita alegatos; **en el quinto otrosí:** Patrocinio y poder.

EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



NICOLÁS BERLINER DUQUE, chileno, soltero, factor de comercio, cédula nacional de identidad N° 10.548.707-k, en representación de la sociedad **SERVILIBROS S.A.**, empresa del giro de su denominación, rol único tributario N° 99.562.800-7, ambos domiciliados para estos efectos en Avenida El Bosque Norte N° 0123, Local 1, comuna de Las Condes, Santiago, a SS. Excma. Respetuosamente digo:

Que en este acto vengo en interponer recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad a fin de que, en virtud del artículo 93 N° 6 inciso undécimo y artículo 94, ambas disposiciones de la Constitución Política de la República, este Excmo. Tribunal Constitucional declare y disponga que el artículo 8°, numeral 9°, segundo párrafo parte final, en lo referido a que no es procedente la concesión de una orden de no innovar de parte del Tribunal de Apelación, disposición contenida en la Ley N° 18.101, que fija normas especiales para el arrendamiento de predios urbanos, por los fundamentos que se señalarán, no sea aplicado en el juicio de arrendamiento seguido en contra de mi representada, ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago, Rol número 27.644-2.011 y que actualmente conoce la Illma. Corte de Apelaciones de Santiago, Ingreso N° 5.813-2.012, según consta de documentación que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación.

Solicito a VS. Excma., desde ya, que este recurso sea sometido a tramitación, se le declare admisible y, conociendo de él, en definitiva sea acogido y se declare que en dicha gestión pendiente el artículo 8°, numeral 9°, segundo párrafo parte final, de la Ley N° 18.101, en lo referido a que no es procedente la concesión de una orden de no innovar de parte de la Illma. Corte de Apelaciones, es inaplicable, por resultar inconstitucional su aplicación al caso concreto, como se expondrá; todo en virtud de los antecedentes y fundamentos de derecho que se exponen a continuación:

I. ANTECEDENTES DE HECHO**A. Juicio ordinario de terminación de contrato de arrendamiento. Causa Rol N° 27.644-2.011, seguida ante el 27° Juzgado Civil de Santiago.**

1.- Ante el Vigésimo Séptimo Juzgado Civil de Santiago, durante el mes de octubre del año 2011, se presentó una demanda en contra de mi representada por parte de la sociedad LA RIOJA SpA, solicitando la terminación de un contrato de arrendamiento respecto del local comercial N° 1 y los estacionamientos N° 70 y 71 del segundo subterráneo, todos correspondientes al Edificio El Bosque Norte 0123, ubicado en Avenida El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes.

La demandante fundó dicha demanda en un supuesto incumplimiento contractual en que habría incurrido mi representada al no pagar las rentas de arrendamiento.

2.- Al momento de realizarse la audiencia respectiva de contestación, conciliación y prueba, siguiendo las normas especiales fijadas al efecto en el Título III de la Ley N° 18.101, "*De la competencia y del procedimiento*", esta parte procedió a contestar la demanda principal por escrito, interponiendo las excepciones y haciendo las alegaciones que corresponden; y, además, en el mismo acto, esta parte procedió a demandar reconvenzionalmente a la sociedad LA RIOJA SpA, por las razones indicadas en los respectivos escritos.

Al efecto, esta parte argumentó justificadamente que el demandante en autos antes señalados no había cumplido con la obligación de entregar y mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin para el que había sido arrendada. Además, el demandante tampoco libró a mi representada de los embarazos sufridos en el goce de la cosa arrendada, obligaciones fundamentales contempladas en el artículo 1924 del Código Civil.

3.- En cuanto al fondo del asunto, esta parte negó la procedencia de la demanda en atención a que, si se efectuaba un cálculo de los cánones de arriendo efectivamente pagados por esta parte hasta la fecha de interposición de la demanda en función del valor de los metros cuadrado ofrecidos en arriendo y los que de acuerdo a la normativa de construcciones puede usar legalmente, se comprueba que esta parte arrendataria había pagado, a esa fecha, un exceso de renta. En efecto, si esta parte consideró pagar 214 Unidades de Fomento por 121,78 metros cuadrados de superficie baja más 47,99 metros cuadrados por el altito, el valor por metro cuadrado asciende a 1,26 unidades de fomento. Si multiplicamos este valor por lo metros que se encuentran amparados legalmente

(122,78) por este valor concluimos que el arriendo no ha podido exceder de 152 unidades de fomento y se han pagado en exceso, a lo menos, 62 Unidades de Fomento mensuales. Con todo, aún descontado el valor de la renta de los metros cuadrados que no ha regularizado el propietario, la renta sigue siendo excesiva ya que no ha sido posible explotar el café en la superficie exterior considerada para esta actividad y que no está comprendida en la superficie útil arrendada por cuanto esta corresponde a un bien común del edificio y por la cual se accede al local arrendado de modo que a este local le corresponde su uso y goce exclusivo.

4.- Por último reconventionalmente se demandó a LA RIOJA SpA el cumplimiento forzado de la obligación del arrendador de entregar la cosa en forma completa y en estado de servir para los fines para los que fue arrendada, con indemnización de perjuicios.

Habiendo concluido la etapa de discusión y prueba y no verificándose conciliación, se citó a las partes a oír sentencia, la que fue pronunciada con fecha 31 de mayo del año en curso; la cual, acogió en definitiva la demanda de la actora, declarando terminado el contrato de arrendamiento existente entre las partes, pero, al mismo tiempo, ordenó una reducción o rebaja de la renta de arrendamiento desde 214 a 152 Unidades de Fomento, incurriendo en una serie de errores de hecho y de derecho, omisiones y contradicciones entre los considerandos que componen la sentencia; razones por las cuales se interpuso en su contra recurso de apelación y casación en la forma.

B. Recurso de apelación y casación en la forma interpuestos en contra de la sentencia definitiva pronunciada en la Causa Rol N° 27.644-2.011, seguida ante el 27° Juzgado Civil de Santiago. I. Corte de Apelaciones de Santiago NIC 5.813-2.012.

5.- Esta parte procedió a deducir recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de primera instancia con fecha 10 de julio del año 2012 (NIC 5.813-2.012). Este recurso se encuentra actualmente en estado de ser conocido por la Il'tma. Corte de Apelaciones de Santiago, previa vista de la causa, lo que configura la gestión pendiente, constatándose aquel requisito imprescindible para la admisibilidad del presente requerimiento. Hago presente a SS. Excelentísima que esta parte, en el mismo escrito en que se hizo parte, solicitó a la Il'tma. Corte de Apelaciones de Santiago, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, que se decretara orden de no innovar respecto de la sentencia definitiva recurrida en el escrito de apelación y de casación en la forma,

pronunciada con fecha 31 de mayo del año 2012, por el juez titular del 27° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago; solicitud que, de acuerdo a la resolución de fojas 236 de autos de apelación, de fecha 23 de agosto del año en curso, que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación, fue denegada por ser declarada improcedente atendido lo dispuesto en el artículo 8° numeral 9° de la Ley 19.866, que introduce modificaciones a la Ley 18.101.

Esta materia será tratada con más detalle en el punto B (Gestión pendiente, página 6 y siguientes) de esta presentación.

6.- Con fecha 5 de julio del año en curso, LA RIOJA SpA solicitó el cumplimiento incidental del fallo. Dicho cumplimiento incidental fue notificado a esta parte con fecha 31 de julio del año en curso, y pese a la oposición de esta parte, con fecha 9 de agosto del año en curso, el tribunal a quo, a fojas 231 de autos, con fecha 23 de agosto del año 2012, accedió al lanzamiento de SERVILIBROS S.A. desde el inmueble arrendado, con citación.

En efecto, actualmente está ordenado en autos el lanzamiento de mi representada desde el inmueble arrendado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A. ASUNTO SOMETIDO A LA DECISION DE ESTE EXCMO. TRIBUNAL.

1.- Solicito a este Excmo. Tribunal declare que en el proceso de la referencia es inaplicable el artículo 8°, numeral 9°, segundo párrafo, parte final, en lo referido a que no es procedente la concesión de una orden de no innovar por parte de una ltma. Corte de Apelación respecto de un recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de primera instancia.

Dicho precepto contenido en la Ley N° 18.101, como a continuación se demostrará, infringe lo dispuesto en el artículo 19 N° 3, inciso quinto, de la Constitución Política de la República, norma que concuerda con el artículo 8.1 de la Convención Americana de Derechos Humanos y el artículo 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Políticos, además de infringir lo dispuesto en el artículo 19 N° 26, también de la Constitución Política de la República.

Específicamente, la vulneración se produce en atención a que la aplicación del precepto legal impugnado al caso concreto ya referido importa coartar el derecho constitucional de mi representada a ser juzgada a través de un justo y racional procedimiento.

2.- El debido proceso, como más adelante explicaré con mayor detalle, comprende el derecho de ser juzgado oportunamente, razón por la cual y en su gran mayoría, los distintos cuerpos normativos procesales incorporan la posibilidad de suspender temporalmente los efectos de una resolución judicial en tanto el órgano jurisdiccional llamado a dirimir como instancia superior resuelve el conflicto elevado a su conocimiento a través de un recurso de apelación o jerárquico.

Resulta SS. Excma. que, atendidos los antecedentes más urgentes de la situación que aqueja a mi representado, se requiere un pronunciamiento de la Justicia Ordinaria, en relación con la pretensión de solicitar una medida cautelar consistente en una Orden de No Innovar, respecto de la sentencia definitiva dictada en autos, que ha sido objeto de recurso de apelación interpuesto por esta parte.

3.- Tal pronunciamiento, atendido lo dispuesto artículo 8º, numeral 9º, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101 y sus modificaciones, resulta actualmente impracticable, desde el momento en que dicho cuerpo normativo establece que durante la tramitación de un recurso de apelación en materia de arrendamiento, no se podrá conceder orden de no innovar, situación que motiva en definitiva el presente requerimiento de declaración de inconstitucionalidad del precepto legal cuestionado, respecto del caso en concreto.

La imposibilidad de recurrir al Tribunal de alzada solicitando cautelar los derechos del arrendatario, de acuerdo a la norma impugnada, representa una situación anómala dentro de nuestro ordenamiento jurídico, constituyéndose como una prohibición que deja en evidencia una vulneración a la garantía aparejada al debido proceso, excediéndose el legislador en el resguardo de la esencia del derecho contenido en ella, calculándolo.

4.- Se trata vuestra intervención SS. Excma., como observará en los párrafos siguientes, de la necesidad de manifestación del fortalecimiento del control constitucional, con ocasión de la reforma constitucional del año 2005, toda vez que, aún cuando pueda verificarse la constitucionalidad del precepto en cuestión en abstracto, sin reparos, su aplicación al caso concreto expuesta resulta contraria a la Constitución.

En este sentido, la Ministra del Tribunal señora Marisol Peña Torres ha señalado expresamente que *“las características y circunstancias del caso concreto de que se trate, han adquirido en la actualidad una relevancia mayor de la que debía atribuírseles antes del 2005 pues, ahora, la decisión jurisdiccional de esta Magistratura ha de recaer en la conformidad o contrariedad con al Constitución*

que la aplicación del precepto impugnado pueda tener en cada caso concreto sub lite, lo que no implica, necesariamente, una contradicción abstracta y universal con la preceptiva constitucional".

5.- Por su parte, mediante sentencia N° 549, acumulados a los roles N° 537 y N° 538, el Tribunal Constitucional ha expuesto que: *"en principio, un precepto legal que se ajusta a la Constitución puede, no obstante, en su aplicación a una situación determinada, resultar contrario a los fines previstos por ella. Es posible que la norma jurídica, estimada en su generalidad, no se contradiga con la Carta Fundamental, pero que una circunstancia diversa y peculiar del caso provoque, al aplicársele el precepto legal, un resultado inconstitucional".*

Asimismo y como se observará, la aplicación del artículo 8°, numeral 9°, párrafo segundo última parte de la Ley de Arrendamiento, vulnera también, lo dispuesto en el artículo 19 N° 3 inciso quinto, además de conculcar la garantía establecida en el artículo 19 N° 26, ambas normas de la Constitución Política de la República.

B. GESTION PENDIENTE.

1.- La existencia de una gestión concreta previa constituye un presupuesto de admisibilidad de todo requerimiento. Cuando se hace referencia a la existencia de un caso concreto previo, debe entenderse que la inconstitucionalidad se promueva en relación a un proceso que aún no se encuentre resuelto mediante la emisión del acto judicial definitivo e incuestionable.

2.- En el caso que motiva el presente requerimiento, este requisito se verifica, atendido el estado pendiente de conocimiento en el que se encuentra recurso de apelación deducido conjuntamente con el recurso de casación en la forma interpuesto en contra de sentencia definitiva de fecha 31 de mayo del año 2012, dictada por el juez titular del 27° Juzgado Civil de Santiago; proceso caratulado "LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.", en autos ordinarios de primera instancia causa rol N° 27.644-2.011, y cuyo ingreso ante la Iltma. Corte de Apelaciones de Santiago corresponde al número 5.813-2.012, de fecha 14 de agosto de 2012.

3.- Esta parte, en el escrito mediante el cual se hizo parte ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago en el número de ingreso a Corte 5.813-2.012, de fecha 14 de agosto de 2012, solicitó además orden de no innovar respecto del procedimiento de primera instancia en los autos Rol N° 27.644-2011, tramitados ante el 27° Juzgado Civil de Santiago. Sin embargo, mediante resolución de fojas

236, acompañada en el otrosí de esta presentación, la I. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó la solicitud de orden de no innovar, precisamente, por no corresponder de acuerdo a artículo 8º, numeral 9º, párrafo segundo, parte final de la Ley N° 18.101, cuya inaplicabilidad por inconstitucionalidad se solicita a este Excelentísimo Tribunal.

4.- Esta parte hace presente que la materia tratada en el presente escrito ha sido puesta en conocimiento y fallo de este Excelentísimo Tribunal a través de otros requirentes (por ejemplo, causa Rol N° 1907-11).

Cabe destacar que en la causa antes citada, el propio abogado de la parte recurrida, el distinguido profesor Guillermo Piedrabuena Richard, basó su defensa en que si bien el artículo 8º, numeral 9º, párrafo segundo, parte final de la Ley N° 18.101, impedía que en el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia definitiva de primera instancia pronunciada en un juicio de arrendamiento se concediera orden de no innovar, de todos modos, a su juicio, era plenamente aplicable el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, en cuanto era una norma de carácter general y que siempre podía ser aplicada por las Cortes de Apelaciones respectivas; y en definitiva, el recurrente de la causa antes citada, al no haber solicitado la orden de no innovar ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago, desechó una herramienta que siempre sería aplicable de acuerdo al artículo 192 del Código de Procedimiento Civil.

A diferencia del recurrente de la causa Rol N° 1907-11, esta parte sí solicitó a la I. Corte de Apelaciones de Santiago, en virtud del artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, que se decretara orden de no innovar respecto de la sentencia de primera instancia que era objeto de sendos recursos de apelación y casación en la forma, siendo desechada esta solicitud.

En efecto, según consta del escrito mediante el cual nos hicimos parte ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago en los recursos de apelación y casación en la forma interpuestos en contra de la sentencia definitiva de primera instancia, número de ingreso a Corte 5.813-2.012, de fecha 14 de agosto de 2012, solicitó además orden de no innovar respecto del procedimiento de primera instancia en los autos Rol N° 27.644-2.011, tramitados ante el 27º Juzgado Civil de Santiago. Sin embargo, mediante resolución de fojas 236 de autos de apelación y casación en la forma, la I. I. Corte de Apelaciones de Santiago rechazó la solicitud de orden de no innovar planteada por esta parte, precisamente, por ser improcedente de acuerdo a artículo 8º, numeral 9º, párrafo segundo, parte final de la Ley N° 18.101.

5.- Por lo tanto, la existencia de la gestión pendiente se prueba con la resolución de fojas 236 de autos de apelación y casación en la forma, la I. I. Corte de Apelaciones de Santiago, número de ingreso a Corte 5.813-2.012, que rechazó la solicitud de esta parte en orden a conceder orden de no innovar por las razones señaladas en el numeral anterior.

C. INDIVIDUALIZACION DE LA NORMA OBJETO DE REQUERIMIENTO POR INCONSTITUCIONALIDAD.

1.- La norma cuya inaplicabilidad se requiere por resultar su aplicación al caso concreto contraria a la Constitución Política de la República, corresponde al artículo 8º, numeral 9º, párrafo segundo, parte final de la Ley Nº 18.101, "*Fija Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos*". El citado precepto legal prescribe lo siguiente:

“... y durante su tramitación no se podrá conceder orden de no innovar”:

Se trata de una norma vigente, cuya manifestación de inconstitucionalidad se verifica, como se analizará detalladamente, en su aplicación a las circunstancias fácticas de la gestión pendiente en la que incide. Se enmarca dentro del Título III de esta Ley especial, "*De la competencia y del procedimiento*", y es corolario a la regulación del recurso de apelación en materia de juicios de arrendamiento, estableciéndose en forma previa que "*solo serán apelables la sentencia definitiva de primera instancia y las resoluciones que pongan término al juicio o hagan imposible su continuación*".

2.- Esta norma es claramente contraria a lo dispuesto en el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, norma de aplicación general en el procedimiento civil, así como también es contraria al Artículo 19 Nº 3 y 26 de la Constitución Política de la República de Chile, además de la Convención Interamericana sobre DDHH y el Pacto Internacional de Derecho Civiles y Políticos de Naciones Unidas, por las razones que se indicarán más abajo.

D. CARÁCTER DE LA NORMA CUYA APLICACIÓN AL JUICIO RELACIONADO SE IMPUGNA POR INCONSTITUCIONALIDAD.

1.- La exigencia del enunciado constitucional contenido en el artículo 93 inciso undécimo de la Constitución Política prescribe que para los efectos de cumplir con uno de los requisitos de admisibilidad del requerimiento sometido a vuestra

consideración, el precepto legal en cuestión debe ostentar la calidad de "*poder resultar decisivo en la resolución del asunto*".

2.- En la especie, la aplicación del precepto cuya constitucionalidad se cuestiona puede resultar –como lo demanda la Carta Fundamental– decisiva en la resolución de un asunto, en los términos resueltos por este propio Excmo. Tribunal cuando ha declarado que "*...la norma constitucional... establece, como requisito de admisibilidad, que la norma impugnada pueda resultar decisiva en la resolución de un asunto. En consecuencia, para resolver la admisibilidad de la cuestión planteada, resulta inoficioso examinar si el precepto impugnado resulta o no decisivo en la resolución del fondo del asunto o si sólo constituye un requisito de procesabilidad del reclamo judicial de la sanción pendiente, pues esta última cuestión es también un asunto que los tribunales del fondo deben resolver y en el que un precepto legal –el impugnado en la especie- puede resultar decisivo.*"

3.- Pues bien, según se anticipó, la sentencia definitiva de fecha veintisiete de mayo de 2012, dictada por el 27º Juzgado Civil de Santiago, declaró terminado el contrato de arrendamiento de mi representada respecto de local comercial Nº 1 y los estacionamientos Nº 70 y 71 del segundo subterráneo, todos correspondientes al Edificio El Bosque Norte 0123, ubicado en Avenida El Bosque Norte Nº 0123, comuna de Las Condes.

4.- Dado que el cumplimiento incidental del fallo fue notificado con fecha 31 de julio del año en curso, el tribunal de primera instancia, con fecha 12 de septiembre del año en curso, accedió al lanzamiento desde el inmueble arrendado solicitado por LA RIOJA SpA, pudiendo mi representada –SERVILIBROS S.A.A-, en consecuencia, ser lanzada del inmueble arrendado en una fecha muy próxima pero que aún no se encuentra fijada por el tribunal. Lamentablemente, la fecha del lanzamiento de mi representada desde el inmueble arrendado será fijada, muy probablemente, en una fecha anterior a la que se ponga en tabla el recurso de casación y apelación deducidos contra la sentencia de primera instancia, ello por cuanto el decreto "autos en relación" recién fue pronunciado con fecha 23 de agosto de 2012.

Luego, de no mediar un pronunciamiento que acoja la pretensión de declarar inaplicable, al caso concreto, el precepto legal cuestionado, se consolidará una situación a todas luces inconstitucional, toda vez que no se condice con la razonabilidad de un proceso que se prohíba el derecho a requerir al Tribunal Superior Jerárquico de aquél que emana dicha decisión, con legítimos antecedentes, para los efectos de pronunciarse sobre la solicitud de suspender

provisionalmente los efectos de dicha sentencia definitiva en tanto se conocen y fallan los recursos interpuestos al efecto, máxime si en la especie concurren antecedentes más que plausibles a efectos de formular dicha petición.

5.- En otras palabras, el presente requerimiento incide en una disposición decisiva en lo que respecta a los derechos constitucionales de esta parte pues impide o dificulta ostensiblemente el conocimiento oportuno de los recursos jurisdiccionales ejercidos contra la sentencia definitiva dado el efecto de radicación que conlleva la dictación de una orden de no innovar.

En este sentido, el precepto legal objeto del presente requerimiento afecta o dificulta ostensiblemente el conocimiento y decisión oportuna de la controversia desde el momento en que tal resolución, en caso de ser revocatoria y favorable a los intereses de mi representada, será a todas luces extemporánea en el evento de que se pronuncie con posterioridad al lanzamiento ordenado en los autos de primera instancia, lo cual podría ocurrir perfectamente si se tiene en cuenta los plazos habituales de espera en la I. Corte de Apelaciones de Santiago, y el hecho que el decreto autos en relación recién fue pronunciado con fecha 23 de agosto de 2011. Los recursos pendientes no se encuentran en tabla y considerando la fecha en que ingresaron a la I. Corte de Apelaciones de Santiago, lo más probable es que a la fecha de la vista de la causa de tales recursos, mi representada, injustamente, ya haya sido conminada a abandonar el inmueble arrendado por medio de la fuerza pública.

De ahí entonces que la posibilidad de, siquiera, discutir la procedencia de una orden de no innovar, que no es otra cosa que una medida de naturaleza cautelar establecida a favor del recurrente de una resolución que causa ejecutoria, y que es en definitiva el derecho que niega el precepto impugnado a través del presente requerimiento, debe entenderse como una manifestación adicional de garantía a un justo, y por sobre todo, racional procedimiento, situación en la que ahondaremos más a la hora de estructurar las normas constitucionales infringidas en razón de la aplicación del precepto legal al caso expuesto.

6.- Hacemos presente además para estos efectos que la historia fidedigna del establecimiento de la Ley N° 19.866 modificatoria de la Ley N° 18.101, pone en evidencia que el legislador al vedar la procedencia de la orden de no innovar en los recursos de apelación que se deduzcan en los procesos regulados a través de dicho cuerpo normativo, lisa y llanamente, no se puso en el caso de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a un uso distinto del habitacional como lo es en definitiva el giro comercial que desarrolla mi representada –librería-, ni tampoco se

puso en el caso de los inmuebles con altas rentas de arrendamiento -como en este caso, 214 Unidades de Fomento mensuales-.

7.- Lo anterior deja en evidencia que la disposición que por este acto se impugna es fruto de una lógica completamente ajena a relaciones comerciales más complejas como aquella que da origen al proceso en que incide el presente requerimiento.

En efecto la historia fidedigna del establecimiento de dicha ley plasmada en Acta de Legislatura 344^a, Ordinaria, Sesión 22^a, celebrada el días martes 14 de agosto de 2001, cuyo texto a continuación se reproduce:

"El señor ZALDIVAR, don Andrés (Presidente).- En discusión general. Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DIEZ.- Señor Presidente, este proyecto tiene por objeto modificar la antigua ley especial sobre arrendamiento de bienes raíces urbanos.

Hemos visto recién en la prensa el hecho insólito de que una señora de edad prendió fuego a una vivienda de su propiedad que arrendaba, la cual era se única fuente de ingresos, porque el arrendatario no pagaba la renta correspondiente.

Hoy día, en el arrendamiento de predios urbanos, los arrendadores se encuentran absolutamente desprotegidos por la ley. Al contrario de lo que podría pensarse, esa gente es la que merece protección del Estado. Porque, en la actualidad, quienes tienen bienes raíces urbanos para arrendar son personas que, por razones de seguridad, invierten sus ahorros en ellos porque, según creen, no se desvalorizan y les van a dar renta necesaria para vivir.

A eso responde la generalidad de los arrendamientos. La otra parte emana de la movilidad de la vida moderna, que obliga a las personas, en razón de un cambio de empleo o de domicilio, a dejar su vivienda y arrendarla.

En Chile no tenemos grandes ni medianas empresas propietarios de bienes raíces con fines de arrendamiento. El arrendador es ordinariamente una persona natural; la que debe cambiarse de domicilio o la de la tercera edad que, ya disminuida su familia, abandona el inmueble y pretende vivir de sus rentas.

La Comisión aprobó por unanimidad el proyecto sometido al conocimiento del Senado, ya que deja los bienes raíces urbanos sujetos a las reglas generales sobre arrendamiento.

En otras palabras, se aclara el término de los contratos de arrendamiento pactados mes a mes y el de los de plazo indefinido, disponiéndose que uno y otro pueden pedirse, no sólo desahucio judicial, sino también por otras causas legales, como el no pago de la renta, la negligencia grave del arrendatario en la mantención de la vivienda, etcétera.

En seguida, se plantea la reducción de los plazos de desahucio a dos meses, contados desde la notificación de la demanda, término que se aumenta en un mes por cada año completo, con un límite de seis meses, lo que parece razonable.

También se rebaja a cuatro meses el plazo para la restitución del inmueble en el caso de los contratos a plazo fijo que no excedan de un año.

Además, se reduce de un año a tres meses el plazo durante el cual se impide al arrendador que hubiere perdido por cualquier causa un juicio de desahucio o restitución, recuperar su bien raíz.

Su suprime, asimismo, la facultad discrecional del tribunal de alzada para decretar la suspensión del cumplimiento de la sentencia de desahucio o restitución mientras se encuentre pendiente la apelación, si se solicitase por causa justa, tanto más cuanto que ella motiva que los juicios se eternicen y las personas no puedan ni cobrar sus rentas ni recuperar su propiedad, aunque quieran ocuparla ellas mismas.

Existen, de otro lado, una protección para el pago de las rentas impagas y una indemnización por daños provocados a la propiedad". (el énfasis es nuestro).

8.- Del texto citado queda de manifiesto que el Legislador sólo tuvo en miras a la hora de suprimir la facultad del Tribunal de Alzada para excluir la posibilidad de conceder una orden de no innovar a favor del arrendamiento, la situación de un inmueble destinado a casa habitación frente al evento consistente en que el arrendatario no pagase sus rentas, que no es el caso de mi representada que ha pagado las rentas de arrendamiento durante varios años, incluso en exceso al momento de la interposición de la demanda de terminación del contrato de arrendamiento.

Pero las circunstancias del caso concreto imponen una necesidad de amparar el derecho de solicitar medidas cautelares, máxime si un examen somero de la sentencia permite colegir que en la especie median comprobantes que constituyen antecedentes graves del derecho que se reclama.

9.- Es importante destacar, además, que de la historia legislativa del referido cuerpo normativo queda en evidencia que en todo caso hubo importantes opiniones contrarias a la supresión de la orden de no innovar en dicho procedimiento basadas precisamente en su manifiesta inconstitucionalidad. Entre las voces disidentes de aquella moción se encontraba nada menos que el Ministerio de Justicia.

En efecto, en el Primer Informe de la Comisión Constitución se dejó constancia de lo siguiente:

"Por su parte, el Ministerio de Justicia no fue partidario de suprimir la facultad de alzada de suspender el cumplimiento de la sentencia por estimar que constituye un resguardo necesario desde el momento en que la apelación se concede en el sólo efecto devolutivo; esto es, en el Tribunal de primera instancia podrá solicitarse el cumplimiento de la sentencia y por ende el lanzamiento judicial. De esta forma, la eliminación de tal facultad pueda dejar al arrendatario que ha sido vencido en una situación de desprotección mientras no se falla el recurso". (El énfasis es nuestro)

10.- En conclusión sobre este punto SS. Excma., debe observarse que el precepto legal impugnado tiene, a todas luces, la facultad de afectar o dificultar ostensiblemente el conocimiento y decisión oportuna de la controversia manifestada por la imposibilidad jurídica de recurrir en alzada –ante un Tribunal distinto de aquel que dictó la sentencia- solicitando la cautela de sus derechos como arrendataria de un local comercial.

Se trata de una situación absolutamente excepcional en nuestro ordenamiento, verificada por una Ley Especial que infringe garantías en la forma como señala a continuación.

11.- Así las cosas, resulta muy ilustrativo el voto de minoría de la causa Rol N° 1907-11, de los Ministros de este Excelentísimo Tribunal señor Raúl Bertelsen Repetto (Presidente), señora Marisol Peña Torres y señor José Antonio Viera-Gallo Quesney, cuyos argumentos hacemos nuestros, quienes estuvieron por acoger el requerimiento de inaplicabilidad, planteado en esos autos, fundados en los siguientes argumentos. Transcribiremos todos los considerandos del voto de minoría.

1º. *Que, a diferencia de los razonamientos contenidos en la sentencia, nuestra disidencia se funda en la particular naturaleza que reviste la acción de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de preceptos legales desde la reforma constitucional del año 2005;*

2°. *Que, en efecto, ya en la sentencia Rol N° 480, de 27 de julio de 2006, este Tribunal advertía que “en sede de inaplicabilidad, el Tribunal está llamado a determinar si la aplicación del precepto en la gestión específica resulta contraria a la Constitución. Lo que el Tribunal debe practicar es un examen concreto de si el precepto legal, invocado en una gestión judicial pendiente y correctamente interpretado, producirá efectos o resultados contrarios a la Constitución (considerando 27°).” (Énfasis agregado);*

3°. *Que, asimismo, esta Magistratura ha precisado que: “(...) de la simple comparación entre el texto de la norma actual con el antiguo artículo 80 de la Carta Fundamental, que entregaba esta facultad a la Corte Suprema, se desprende que mientras antes se trataba de una confrontación directa entre la norma legal y la disposición constitucional, ahora se está en presencia de una situación diferente, por cuanto lo que podrá ser declarado inconstitucional, por motivos de forma o de fondo, es la aplicación del precepto legal impugnado a un caso concreto, lo que relativiza el examen abstracto de constitucionalidad, marcando así una clara diferencia con la regulación prevista por el texto constitucional anterior.*

Lo dicho deja de manifiesto que las características y circunstancias del caso concreto de que se trate, han adquirido en la actualidad una relevancia mayor de la que debía atribuírseles antes del 2005, pues, ahora, la decisión jurisdiccional de esta Magistratura ha de recaer en la conformidad o contrariedad con la Constitución que la aplicación del precepto impugnado pueda tener en cada caso concreto sub lite, lo que no implica, necesariamente, una contradicción abstracta y universal con la preceptiva constitucional”. (Sentencias roles 473/2007, 523/2007 y 546/2007).

En el mismo sentido se ha pronunciado, desde el punto de vista doctrinal, el profesor y ex Presidente del Tribunal Constitucional, José Luis Cea Egaña, cuando ha afirmado que: “Hacemos hincapié, por consiguiente, en la necesidad de examinar los hechos del asunto litigioso y apreciarlos desde el ángulo de su mérito constitucional, observación que deja de relieve que la inaplicabilidad dista de ser una acción abstracta.” (“El Tribunal Constitucional y el control de leyes.” En: “Escritos de Justicia Constitucional”. Cuadernos del Tribunal Constitucional N° 35, 2007, p. 111);

4°. *Que la impugnación formulada en el requerimiento respecto del artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, que fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos, se sustentaría, a juicio de la actora, en que la aplicación de dicho precepto legal, en la causa sobre juicio de arrendamiento de que conoce actualmente la Corte de Apelaciones de Santiago, bajo el Rol N° 7462-2010, infringiría su derecho a un justo y racional procedimiento, asegurado por el artículo 19 N° 3°, inciso quinto (hoy sexto), de la Constitución Política, en relación con los artículos 8.1*

de la Convención Americana de Derechos Humanos y 14.1 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, así como el derecho asegurado por el artículo 19 N° 26° de la misma Carta Fundamental, en cuanto permitiría al legislador imponer una limitación a un derecho fundamental que afecta la esencia del mismo;

5°. Que, más específicamente, la requirente funda la vulneración al derecho a un justo y racional procedimiento en el hecho de que la norma legal reprochada en estos autos establece que, durante la tramitación de un recurso de apelación en materia de arrendamiento, no se podrá conceder orden de no innovar (fojas 2 vta.). Agrega la requirente que “el precepto legal objeto del requerimiento afecta o dificulta ostensiblemente el conocimiento y decisión oportuna de la controversia desde el momento en que tal resolución, en caso de ser revocatoria y favorable a los intereses de mi representada, será a todas luces extemporánea en el evento en que se pronuncie con posterioridad al 3 de marzo de 2011 (fecha fijada para la restitución de los inmuebles arrendados) (...)” (Fojas 4 vta.). En estrados, el abogado de la requirente ha precisado aún mejor esta idea señalando que “la vista de la causa será inoficiosa, porque antes de ello se consumarán los efectos de la sentencia.”;

6°. Que la norma impugnada establece, en su texto, que: “Todas las apelaciones se concederán en el solo efecto devolutivo; tendrán preferencia para su vista y fallo y durante su tramitación, no se podrá conceder orden de no innovar.” (Énfasis agregado);

7°. Que, como también lo recuerda la sentencia, este Tribunal ha señalado que “aunque nuestra Constitución exige un debido proceso que consagre la revisión de las sentencias, ello no significa que consagre el derecho a la doble instancia. En otras palabras, el derecho al recurso no es equivalente al recurso de apelación.” (Sentencia Rol 1432/2009). Ha agregado que “atendido que el fin que la ley busca satisfacer a través de cada procedimiento varía según el objeto que hace necesaria su existencia, la determinación de los actos procesales que deberán componerlo y, específicamente, las características del medio de impugnación, en orden a lograr por el órgano jurisdiccional un adecuado conocimiento del conflicto jurídico, dependerán siempre de esta circunstancia.” (Sentencia Rol 1448/2010). Luego, el legislador tiene libertad para configurar la forma y modalidades de impugnación de una sentencia, sin que la improcedencia del recurso de apelación o el determinado efecto en el que pueda concederse, en el caso contrario, puedan estimarse vulneratorios de la garantía del debido proceso legal si, en una u otra hipótesis, se mantiene la posibilidad de revisar lo decidido por la sentencia de primera instancia, aspecto que sí forma parte del debido proceso legal.

Incluso esta Magistratura ha afirmado que “en casos excepcionales y por razones de conveniencia procesal el legislador puede aplicar el principio de unilateralidad, lo que

realiza con frecuencia en los procedimientos monitorios cautelares (...). En tal caso, la unilateralidad queda compensada por la racionalidad que debe tener el procedimiento y con la preparación del juez ante el cual se tramita el proceso." (Sentencia Rol 1202/2009);

8°. Que, al tenor de lo expresado, el artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, impugnado en esta oportunidad, no podría tener una aplicación inconstitucional en la especie al consagrar el efecto exclusivamente devolutivo de la apelación que puede interponerse contra la sentencia definitiva de primera instancia en un juicio de arrendamiento de bienes raíces urbanos, como al otorgar preferencia para la vista y fallo de dicho recurso, pues tales disposiciones se insertan dentro de la libertad de configuración que se reconoce al legislador en materia de recursos teniendo presente la finalidad de la legislación de que se trata. Distinto es el caso de la prohibición de otorgar la orden de no innovar, a que también se refiere dicho precepto, por las razones que se explican a continuación;

9°. Que, ciertamente, estos disidentes comparten la conceptualización de la orden de no innovar que se contiene en el considerado trigésimosexto de la sentencia. Sin embargo, consideran indispensable realzar su carácter de medida cautelar. En efecto, como ha sostenido el ex Presidente de este Tribunal Constitucional, profesor Juan Colombo Campbell, "la orden de no innovar se encuentra actualmente regulada y amparada por el derecho procesal y ubicada en las múltiples clasificaciones de los actos jurídicos procesales como un acto de cautela, destinado a garantizar efectivamente lo que se resuelva en una sentencia." ("La suspensión del procedimiento como medida cautelar en la inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley". Cuadernos del Tribunal Constitucional N° 37, 2008, p. 25). Añade, citando a Ricardo Reymundín, que "la piedra angular del aforismo "lite pendente nihil innovetur" estriba en que el mismo se dirige al mantenimiento o conservación del statu quo existente al día de la citación del demandado, y siendo así, sólo puede versar sobre el estado de hecho o de derecho o sobre el estado propio de la cosa litigiosa". La orden de no innovar obedece a la "vigencia de dos principios rectores: el principio de la igualdad de las partes y el principio de la actuación de buena fe." (Ob. cit., p. 27).

En concepto de quienes suscriben este voto, el respeto al principio de igualdad de las partes es el que debe llevar a que la concesión de la orden de no innovar obedezca tanto a la protección de los intereses del demandante como de los del demandado. La orden de no innovar puede, en efecto, tener un impacto significativo para las pretensiones del actor en el caso en que se acoja la demanda en definitiva. Pero, al mismo tiempo, puede resultar relevante para el demandado si, mediante la orden de no innovar, se mantiene el statu quo que la demanda pretende alterar y ésta es rechazada al concluir el juicio. En este último caso, la orden de no innovar habrá resultado vital para no consumir un daño que puede

ser irreparable para el demandado a quien la sentencia de término ha dado razón. Esta conclusión no se desvirtúa por el hecho de reconocerse que una resolución que causa ejecutoria, como la sentencia de primera instancia –que luego es apelada en el solo efecto devolutivo– es condicional y provisional, de modo que si es revocada en definitiva, el procedimiento deba retrotraerse al estado en que se encontraba al pronunciarse la resolución impugnada, pues puede ocurrir que ya resulte imposible o muy gravoso restablecer las cosas a su estado original, con lo cual el efecto de la sentencia de término se habrá diluido.

Por las razones expresadas, la orden de no innovar – entendida como medida cautelar– precave tanto los intereses del demandante como los del demandado, haciendo realidad el principio de igualdad jurídica de las partes durante el juicio;

10°. Que, aclarada la importancia de la orden de no innovar como medida cautelar que asegure el resultado de la sentencia que ponga término al juicio, resulta necesario pronunciarse sobre la justificación de la norma introducida por la Ley N° 19.866 que modificó la primitiva Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, introduciendo la prohibición de la orden de no innovar en las apelaciones deducidas en los juicios referidos a dicha materia, las que siempre deben concederse en el solo efecto devolutivo;

11°. Que, como se ha recordado en la sentencia, la modificación que se comenta, introducida al artículo 8°, numeral 9, de la Ley N° 18.101, tuvo su origen en una moción del senador Mario Ríos Santander, de 15 de noviembre del año 2000. En su fundamentación se lee que las normas originales de dicha ley fueron de un carácter marcadamente protector del arrendatario, mientras que ahora “han perdido vigencia con el transcurso de los años y la modernización de las relaciones contractuales en general y del mercado inmobiliario en particular, transformándose en un elemento retardador del desarrollo de esta actividad y discriminatorio para los arrendadores.” Aludiendo a las razones que justificarían el cambio, menciona que “resulta de tal manera imposible de soportar la espera de años para recuperar la casa familiar, mientras continúa deteriorándose y no se recibe renta alguna por ella, que los arrendadores optan por resignarse a renunciar a todos sus derechos con tal de recuperarla, lo que resulta a todas luces injusto” (...) al punto de haber visto cómo modestos propietarios han terminado transformándose en allegados ante la imposibilidad de recuperar su casa.” (Énfasis agregado) (Biblioteca del Congreso Nacional. Historia de la Ley N° 19.866, p. 6.).

Tan claro era que los cambios propuestos obedecían a la necesidad de proteger a los pequeños propietarios que deseasen recuperar su casa-habitación, que esa misma

iniciativa proponía excluir de la aplicación de las normas de la ley a aquellas viviendas en que la renta fuera superior a 60 UF, lo que no fue aprobado en definitiva;

12°. Que aquí se encuentra una primera razón para estimar que, a la luz de los antecedentes que rodean el caso concreto sometido al juzgamiento de este Tribunal, la norma de la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, que impide conceder la orden de no innovar en el curso de las apelaciones que se deduzcan en los juicios de arrendamiento, no sería aplicable en la especie, pues el proceso de que se trata dice relación con un contrato de arrendamiento de un conjunto de inmuebles que serían destinados a “estación de servicio de vehículos o cualquier otro uso comercial o industrial que fuere menester”, con una renta de arrendamiento de cuatro mil dólares mensuales, según consta en copia de dicho instrumento que rola a fojas 166 y siguientes de estos autos. En consecuencia, se trata de un arrendamiento que, por el monto de la renta, no quedó excluido de la aplicación de la ley, pero que excede el marco que el legislador tuvo en vista, pues, evidentemente, no incide en una casa-habitación que el arrendador (pensado, más bien, como una persona natural) requiera para constituir su vivienda;

13°. Que, por otra parte, diversos pasajes de la historia de la Ley N° 19.866 dan cuenta de que sus disposiciones buscaron establecer un equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario, en circunstancias que la legislación precedente favorecía a estos últimos. En este sentido, cabe recordar el contenido del Oficio del Ministro de Justicia, de 30 de marzo de 2001, contenido en el Primer Informe de la Comisión de Constitución, Justicia y Reglamento del Senado, durante el primer trámite constitucional, que indica que “con la misma finalidad de establecer un equilibrio entre las partes contratantes (...)” (Informe citado, p. 32). Asimismo, la intervención del diputado Julio Dittborn, en la discusión en la Sala de la Cámara de Diputados, el 19 de diciembre de 2002, en el curso del segundo trámite constitucional, en el sentido de que “el proyecto, en lo fundamental, hace justicia e introduce un equilibrio en las relaciones contractuales entre arrendatarios y arrendadores.” (Informe citado, p. 133).

Bajo esta perspectiva, y en el caso concreto sometido a esta Magistratura, no resultaría acorde con el espíritu que animó a la Ley N° 19.866 una interpretación que desfavoreciera el equilibrio que dicha ley quiso promover entre las partes del contrato de arrendamiento de inmuebles urbanos. Con mayor razón cuando, en lo que respecta a la posible supresión de la orden de no innovar, el Ministerio de Justicia estimó que “la facultad del tribunal de alzada para suspender el cumplimiento de la sentencia mientras pende la resolución del recurso de apelación constituye un necesario resguardo que no debe ser eliminado (...) el legislador ha establecido expresamente una orden de no innovar especial para este caso, cuya eliminación puede dejar al arrendatario que ha sido vencido en juicio en una situación de desprotección. En efecto, a pesar de que la orden de no innovar se encuentra

consagrada de manera general en el Código de Procedimiento Civil, su regulación especial asegura una mayor flexibilidad en su aplicación; de esa manera se otorga una mayor garantía de que en caso que la sentencia de primera instancia sea finalmente revocada, lo dispuesto en la sentencia definitiva podrá tener alguna aplicación práctica.” (Informe citado, p. 35);

14°. Que, en definitiva, en la medida que, por aplicación del precepto legal impugnado, la requirente –Indumotora Automotriz S.A.- se encuentre impedida de obtener la orden de no innovar mientras pende la decisión del recurso de apelación deducido contra la sentencia de primera instancia, de 20 de octubre de 2010, que le ordenó restituir, dentro de un plazo de seis meses, los inmuebles ubicados en calle Eyzaguirre N°s 735 y 751 de la comuna de Santiago Centro, se verá efectivamente obligada a efectuar esa restitución sin que la apelación haya sido decidida, eventualmente, en su favor.

En este caso concreto, la restitución de los mencionados inmuebles supone dismantelar, previamente, una serie de instalaciones ubicadas en ellos, entre las cuales se encuentran equipos compresores, generadores, elevadores hidráulicos, entre otros, que, según se ha afirmado en estrados, representan una inversión de un valor cercano a los cien millones de pesos;

15°. Que, consecuentemente, la restitución de los inmuebles previa desinstalación de todos los equipos que se encuentran emplazados en ellos, supondría dejar sin efecto la inversión realizada, con la imposibilidad de recuperarla en el evento de que se acoja el recurso de apelación desestimando la pretensión de Inmobiliaria Fugí SCC. No se trata, por ende, en este caso, de la simple restitución de los inmuebles arrendados. A ellos se encuentra asociada una inversión cuantiosa que el juez, en ejercicio de sus potestades, debiera estar en condiciones de ponderar si pretende ajustarse al espíritu de la Ley N° 19.866 que, como se dijo, buscó establecer un equilibrio entre arrendador y arrendatario;

16°. Que, atendidas las particularidades que rodean la gestión pendiente en que incide el requerimiento de inaplicabilidad deducido, puede concluirse, a juicio de estos Ministros disidentes, que la aplicación del artículo 8°, numeral 9, segundo párrafo, parte final, de la Ley N° 18.101, modificada por la Ley N° 19.866, en la gestión pendiente ante la Corte de Apelaciones de Santiago, Rol N° 7462-2010, contraría la exigencia de un justo y racional procedimiento, establecida en el inciso quinto (hoy sexto) del artículo 19 N° 3° de la Carta Fundamental.

12.- Resulta aún más ilustrativo el voto en contra del Ministro señor Iván Aróstica Maldonado, en la misma causa antes citada, quien estuvo por acoger el referido requerimiento de inaplicabilidad, por estimar que “el artículo 8°, N° 9, de la Ley N° 18.101, en la parte que prohíbe siempre conceder una orden de no innovar durante las

apelaciones que se deduzcan con ocasión de los juicios de arrendamiento, contraría el derecho a un procedimiento justo y racional, que a todos asegura el artículo 19, N° 3, inciso quinto, constitucional, amén de su correlato, cual es el deber que le asiste privativamente a los tribunales del Poder Judicial para dirimir las contiendas entre partes, de acuerdo al artículo 76 de la Carta Fundamental.

En efecto, sin rango orgánico constitucional, la norma objetada incursiona en una materia de exclusiva reserva jurisdiccional e impide absolutamente a los tribunales superiores del Poder Judicial librar una medida de suspensión destinada a evitar, en ciertos casos, la consumación de un perjuicio serio e irreparable. De modo que no ha podido el legislador, entonces, a pretexto de acelerar los procesos o de reparar eventuales injusticias, negarles a los jueces la facultad para juzgar en plenitud los casos concretos puestos en conocimiento de ellos, según sus particularidades, como se observa en la especie.”

E. GARANTIAS CONSTITUCIONALES CUYA CONTRAVENCION SE VERIFICA POR APLICACIÓN DE LA NORMATIVA IMPUGNADA EN EL CASO CONCRETO.

e.1 Se verifica una infracción primaria al bloque ius fundamentalista compuesta por las fuentes del denominado “DEBIDO PROCESO”.

1.- A modo de ilustración, y previo ahondar en su contenido, dicho bloque se encuentran compuesto por las siguientes normas constitucionales y contenidas en Tratados Internacionales que se encuentran vigentes y ratificados por Chile.

a) Artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República de Chile:

“La igual protección de la ley en el ejercicio de sus derechos.

Toda persona tiene derecho a defensa jurídica en la forma que la ley señale y ninguna autoridad o individuo podrá impedir, restringir o perturbar la debida intervención del letrado, si hubiere sido requerida. Tratándose de los integrantes de las Fuerzas Armadas y de Orden y Seguridad Pública, este derecho se regirá en lo concerniente a lo administrativo y disciplinario, por las normas pertinentes de sus respectivos estatutos.

La ley arbitrará los medios para otorgar asesoramiento y defensa jurídica a quienes no puedan procurárselos por sí mismos.

Nadie podrá ser juzgado por comisiones especiales, sino por el tribunal que señalare la ley y que se hallare establecido por ésta con anterioridad a la perpetración del hecho.

Toda sentencia de un órgano que ejerza jurisdicción debe fundarse en un proceso previo legalmente tramitado. Corresponderá al legislador establecer siempre las garantías de un procedimiento y una investigación racionales y justos.

La ley no podrá presumir de derecho la responsabilidad penal.

Ningún delito se castigará con otra pena que la que señale una ley promulgada con anterioridad a su perpetración, a menos que una nueva ley favorezca al afecto”.

b) Convención Interamericana sobre DDHH:

“Artículo 8º. Garantías Judiciales

- a. Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecida con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter”.*

c) Pacto Internacional de Derecho Civiles y Políticos de Naciones Unidas:

“Artículo 14.

- 1. Todas las personas son iguales ante los tribunales y cortes de justicia. Toda persona tendrá derecho a ser oída públicamente y con las debidas garantías por un tribunal competente, independiente e imparcial, establecido por la Ley, en la substanciación de cualquier acusación de carácter penal formulada contra ella o para la determinación de sus derechos y obligaciones de carácter civil.”*
- 2.- De acuerdo a las fuentes del debido proceso reproducidas en párrafos anteriores, se arriba a la conclusión que dentro de la lógica jurídica destinada a resguardar la supremacía constitucional y de los tratados internacionales ratificados por Chile y vigentes, el legislador, en todo momento, es un actor convocado por el Poder Constituyente a ejercer su función en plenitud, esto es,*

tanto en cuestiones sustantivas como procesales, debiendo en ambos aspectos respetar siempre lo asegurado por la Carta Fundamental.

La labor del Legislador, entonces, supeditada a encontrarse conforme en todo sentido con la Constitución, recibe, en razón del bloque de fuentes antes expuesto, el imperativo de consagrar procedimientos racionales y justos y de salvaguardar, ante todo, la tutela de los derechos por vía del ejercicio eficaz de la jurisdicción.

3.- Lo anterior lo corrobora el conjunto de disposiciones atinentes a los Tratados Internacionales a los cuales se ha hecho referencia, por cuanto los derechos humanos constituyen un límite a la soberanía y, en este sentido, señalan obligaciones de los Estados para con las personas que se encuentran bajo su jurisdicción, lo que representa un fortalecimiento del resguardo de las garantías, en el caso en cuestión, relativa al debido proceso, en la forma como se expresará a continuación.

e.1.1. Tutela efectiva de los derechos como manifestación de la garantía a un debido proceso.

4.- La tutela de los derechos, consagrada en el bloque de normas expuestas, importa una posibilidad efectiva de ejercicio, de toda persona, para requerir irrestrictamente y obtener el debido resguardo de sus derechos. Adelanto sólo para efectos de complementación, que si bien la garantía en sí puede ser restringida por el Legislador (jamás eliminada), aquella labor sólo es factible en la medida de que la misma garantía no sea afectada en su esencia.

5.- SS. Excma. ha reconocido la garantía de la tutela judicial efectiva de los derechos. Así, por ejemplo, mediante sentencia de fecha 14 de Agosto del año 2008, en requerimiento rol N° 815 señala:

“Noveno (...) En un Estado que proclama como valor fundamental que los seres humanos “nacen libres e iguales en dignidad y derechos”, además de manifestar que en Chile las personas son iguales ante la Ley, sin que existan privilegios de ninguna especie. Es por ello que la Constitución, más allá de las normas citadas en su texto, reconoce de manera expresa el conjunto valórico normativo que configura la tutela judicial efectiva de los derechos e intereses de las personas, declarando también que los derechos fundamentales deben ser representados y promovidos por todos los órganos del Estado...”

Luego agrega:

"En este sentido, este derecho fundamental, que incluye entre sus elementos esenciales el acceso a la jurisdicción, es definido por los especialistas como "aquel que tiene todas persona a obtener tutela efectiva de sus derechos e intereses legítimos ante el juez ordinario predeterminado por la ley y a través de un proceso con todas las garantías, sin dilaciones indebidas y en el que no se produzca indefensión".

6.- La Corte Interamericana de Justicia, en el mismo sentido, ha señalado que es constitutiva de vulneración a la Convención y del derecho fundamental de la tutela efectiva de los derechos, *"...cuando se demuestra que los recursos son rechazados sin llegar al examen de validez de los mismos, o por razones fútiles, o si se comprueba la existencia de una política o práctica ordenada o tolerada por el poder público, cuyo efecto es el impedir a ciertos demandantes la utilización de recursos internos que, normalmente estarían al alcance de los demás"*.

7.- Efectivamente, en la medida que se limite o se restrinja, por razones que excedan la tolerancia de la garantía, la utilización de recursos o mecanismos de resguardo de los derechos de quien ostente una posición legítimamente afectada, y que en otra posición detentaría tal facultad, se verifica una vulneración flagrante al bloque constitucional del debido proceso como manifestación de la garantía en la tutela efectiva de los derechos.

En el mismo sentido anterior, don Humberto Nogueira Alcalá señala que este derecho de tutela efectiva implica:

"... el derecho a escoger, por parte del sujeto afectado en sus derechos e intereses legítimos, la vía judicial que estime más conveniente para su defensa, siempre que la vía escogida sea procesalmente correcta, conforme a las normas legales vigentes, constituyendo la privación de ella, si fuere indebida, una violación del derecho en comento constituyendo una denegación de tutela jurisdiccional efectiva".

e.2. Se verifica vulneración a lo dispuesto en el artículo 19 N° 26 de la Carta Fundamental.

8.- El Artículo 19 N° 26 de la Constitución consagra la denominada garantía del contenido esencial de los derechos fundamentales, en otras palabras, que aquellas limitaciones que se impongan a los derechos fundamentales sólo pueden

ser establecidas por el legislador, regulando el derecho pero bajo ningún respecto dicha regulación puede afectar la esencia del mismo.

El profesor José Luis Cea Egaña ilustra, sobre el particular, que el artículo 19 N° 26 de la Carta fundamental establece *"una regla de supremacía y hermenéutica constitucional novedosa, limitativa de la soberanía del legislador por el respeto que el constituyente le impone en cuanto a la esencia de los derechos y su libre ejercicio"*.

9.- Complementando lo anterior, la labor de indagar el contenido esencial de un derecho importa buscar los intereses jurídicamente protegidos como núcleo y médula de los derechos subjetivos. Dicho lo anterior, se puede definir la esencialidad del contenido de un derecho para los efectos individualizar a aquella parte del contenido del derecho que es absolutamente necesaria para que los intereses jurídicamente protegibles que dan vida al derecho, resulten real, concreta y efectivamente protegidos.

F. CONFIGURACIÓN DE LA INCONSTITUCIONALIDAD EN EL CASO CONCRETO.

f.1. En relación a la contravención expuesta del artículo 19 N° 3 de la Constitución Política de la República.

1.- El artículo 8º, numeral 9º, párrafo segundo, parte final, de la ley 18.101, al vedar la posibilidad de solicitar en los procedimientos regulados en dicho cuerpo normativo orden de no innovar entretanto se conozca por la respectiva I. Corte de Apelaciones un determinado recurso de apelación, verifica una trasgresión a la garantía del debido proceso en la forma latamente expuesta en el presente requerimiento, esto es, a través de la indefensión de los derechos del arrendatario relativos a tutela efectiva de sus pretensiones judiciales.

2.- La sola supresión de la facultad que le asistía a los Tribunales de Alzada, materializada en el precepto legal impugnado, resulta absolutamente inconstitucional, vulnerándose el derecho a un justo y racional procedimiento desde el punto de vista de la tutela efectiva de los derechos del arrendatario.

f.2. En relación a la contravención expuesta del artículo 19 N° 26 de la Constitución Política de la República.

3.- Se verifica la razonabilidad del requerimiento debido a que la esencia del derecho en virtud de la labor desplegada por el legislador ha sido restringida en un punto que resulta excedida, afectando la garantía del debido proceso, toda vez que se produce una indefensión frente a la factibilidad de requerir a la justicia, acreditadamente, haciendo ejercicio de consideración sobre un requerimiento en particular, referido a la necesidad de decretar medidas cautelares que permiten evitar perjuicios que se siguen de la ejecución material de la sentencia con anterioridad al momento de la decisión jurisdiccional del recurso pendiente, afectando la esencia misma del derecho en la labor restrictiva desarrollada por el legislador.

G. SINTESIS Y PETICIONES CONCRETAS.

1.- Del mérito de los antecedentes y consideraciones precedentes esta parte estima que en la especie (i) ha dado estricto cumplimiento al deber de "fundar razonablemente" este recurso; (ii) el presente recurso incide, como se acreditará, en una causa, y, específicamente, en una gestión, actualmente pendiente y en tramitación ante el 27º Juzgado Civil de Santiago (Rol Nº 27.644-2.011) y ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago (NIC 5.813-2.012); (iii) La aplicación del precepto cuya constitucionalidad se cuestiona puede resultar -como lo demanda la Carta Fundamental- decisiva en la resolución de un asunto, en los términos resueltos por este propio Excmo. Tribunal cuando ha declarado que *"...la norma constitucional... establece, como requisito de admisibilidad, que la norma impugnada pueda resultar decisiva en la resolución de un asunto, declarando al efecto que **tan decisivo en la resolución de un asunto -desde el punto de vista de la preeminencia de los derechos constitucionales- resulta el precepto cuya aplicación puede resolver el fondo del asunto, como el que permite, impide o dificulta ostensiblemente el conocimiento y decisión de la controversia**"* (considerando 5º de la sentencia Rol 792 ya citada).

2.- Con fundamento en las reflexiones y antecedentes que proceden y concurriendo las exigencias legales de fundamentación y adicionales y pudiendo resultar la aplicación de la norma impugnada, decisiva en la resolución de este asunto jurisdiccional, en la representación que realizo, vengo en solicitar al Excmo. Tribunal Constitucional se sirva acoger el presente recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, declarando que el artículo 8º, numeral 9º, segundo párrafo parte final, en cuanto deniega el derecho a solicitar, en segunda instancia orden de no innovar, resulta contrario a los artículos 19 Nº 3 y Nº 26 de la Constitución

Política de la República en relación con lo prevenido en el artículo 8.1 de la Convención Interamericana sobre Derechos Humanos y artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de Naciones Unidas.

POR TANTO,

Conforme a lo expuesto, normas constitucionales y legales invocadas y de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 93 y siguientes de la Constitución Política de la República.

RUEGO AL EXCELENTÍSIMO TRIBUNAL CONSTITUCIONAL: Tener por interpuesto el presente recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad, en el juicio pendiente sobre terminación de contrato de arrendamiento seguido en contra de mi representada, SERVILIBROS S.A., el cual es conocido actualmente, en primera instancia, por el 27º Juzgado Civil de Santiago (Rol Nº 27.644-2.011) y, en segunda instancia, por la Iltrma. Corte de Apelaciones de Santiago mediante ingreso Nº 5.813-2.012, declararlo admisible y, en definitiva, previo los trámites de rigor, declarar inaplicable para este juicio el numeral 9º, parte final, del artículo 8º de la Ley Nº 18.101, modificada por la Ley Nº 19.866, por ser contrario a las Garantías Constitucionales contenidas en los artículos 19 Nº 3 inciso quinto y 19 Nº 26 de la Constitución Política de la República, de acuerdo a los fundamentos de derecho expresados en el cuerpo del requerimiento.

PRIMER OTROSI: Ruego a SS. Excma. tener por acompañados, con citación, los siguientes documentos:

- 1.- Copia de la sentencia dictada por el 27º Juzgado Civil de Santiago, causa Rol Nº 27.644-2.011, mediante la cual se acogió la demanda en contra de mi representada, declarándose la terminación del contrato de arrendamiento, ordenándose a mi representada cancelar las sumas indicadas en la sentencia y ordenando la reducción de las rentas de arrendamiento. ✓
- 2.- Copia del recurso de casación en la forma y apelación presentado por esta parte con fecha 10 de julio de 2012 ante el 27º Juzgado Civil de Santiago, en contra de la sentencia definitiva pronunciada por dicho tribunal en los autos Rol 27.644-2.011. ✓
- 3.- Copia del escrito de solicitud de lanzamiento efectuado por LA RIOJA SpA, de fojas 229 y copia de la resolución de fojas 231, que ordena el lanzamiento de mi representada desde el inmueble arrendado, ambas del cuaderno de cumplimiento ✓

incidental de la causa Rol N° 27.644-2.011, seguido ante el 27° Juzgado Civil de Santiago.

4.- Copia del escrito de fecha 21 de agosto del año 2012, presentado en la I. Corte de Apelaciones de Santiago en la causa número de ingreso a Corte 5.813-2.012, mediante el cual esta parte se hizo parte y solicitó orden de no innovar ante la I. Corte de Apelaciones de Santiago en el Recurso de Apelación y de Casación en la Forma interpuesto con fecha 10 de julio del año en curso.

5.- Copia de la resolución de fojas 236 de la causa número de ingreso a Corte 5.813-2.012, mediante la cual la I. Corte de Apelaciones de Santiago decretó el "autos en relación" y denegó la solicitud de esta parte de orden de no innovar.

6.- Certificado emitido por la Sra. Secretaria de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, Sección Civil, doña Sonia Victoria Quilodrán Le-Bert, mediante el cual se da cumplimiento a lo ordenado en el artículo 79 de la Ley N° 17.997 y sus modificaciones.

7.- Copia del Acta reducida a escritura pública de la Sesión de Directorio N° 28 de SERVILIBROS S.A., de la Notaría de Santiago de doña Antonieta Mendoza Escalas, de fecha 4 de abril del año 2011, en la cual consta la personería con la que actúo en representación de SERVILIBROS S.A.

SEGUNDO OTROSI: Ruego a SS. Excma., ordenar se traiga a la vista expediente judicial sobre juicio de terminación de contrato de arrendamiento seguido en contra de SERVILIBROS S.A., causa Rol N° 27.644-2.011, seguido en el 27° Juzgado Civil de Santiago, caratulada "LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.", el cual se encuentra actualmente en dependencias de dicho tribunal, y también el expediente correspondiente al NIC 5.813-2.012 de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, debiendo oficiarse a ambos tribunales a fin de que remitan los antecedentes a este Excmo. Tribunal a la brevedad posible.

TERCER OTROSI: Ruego a SS. Excma., en virtud de lo dispuesto en los artículos 37 y 38 de la Ley 17.997 y sus modificaciones, decretar, desde que sea acogido a tramitación el requerimiento objeto del presente escrito, y aun antes de su declaración de admisibilidad, la suspensión del procedimiento en el juicio seguido en contra de SERVILIBROS S.A., informar a la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago que conoce de la causa Número de Ingreso a Corte 5.813-2.012, y especialmente, al 27° Juzgado Civil de Santiago, que conoce de la causa Rol N° 27.644-2.011, ordenándose su inmediata paralización mientras SS. Excma. no emita un pronunciamiento de fondo respecto del requerimiento.

CUARTO OTROSI: Para un mejor conocimiento y fallo del requerimiento objeto del presente escrito, con el fin de favorecer el entendimiento de los argumentos y fundamentos de derecho expuestos en este escrito, sírvase SS. Excelentísima conceder alegatos en el presente requerimiento.

QUINTO OTROSI: Ruego a SS. Excma. tener presente que designo abogado patrocinante y confiero poder al abogado habilitado para el ejercicio de la profesión don Miguel Ángel Alzamora Ríos, domiciliado en calle Miraflores 130, Piso 15, comuna de Santiago. Además, ruego tener presente a SS. Excma. que delego poder en el abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, don Robert James Gillmore Landon, del mismo domicilio del abogado patrocinante, quien podrá actuar separada e indistintamente con lo demás apoderados de esta parte, y quien firma en señal de aceptación.

[Handwritten signatures]

En Stgo, 8 de octubre de 2012, firmo ante mi don Miguel Ángel Alzamora Ríos, C.I. 15.820.694-3.
[Signature]

en Stgo, 9/10/12 / fs. Recurso
ante mi d. Sr. Nicolás Pulgar
Juece 7º y Abogado Sr. Robert James Gillmore Landon. *[Signature]*



ACREDITA CALIDAD DE ABOGADO

AUTORIZO PODER

Santiago, 8 de octubre de 2012

Miguel Angel Alzamora Ríos

Calle Santa Lucia N°156, Pso 2, Sgo

000029

reintimone



PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

FOJA: 193 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40] Sentencia
JUZGADO : 27° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-27644-2011
CARATULADO : LA RIOJA SPA / SERVILIBROS S.A

Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil doce

ANA AHUMADA PONTECILLA
RECEPTOR JUDICIAL
JURISDICCION Y COMTE DE SANTIAGO
P. ROSAS RODRIGUEZ 1375 - 66 214

SUMARIO - ARRENDAMIENTO

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL
SANTIAGO A 27/06/2012-

VISTOS:

Don Félix Dionisio López Calleja, ingeniero, representante legal de La Rioja Spa, empresa de giro de arrendamiento de inmuebles y locales comerciales, todos domiciliados en calle Don Carlos N°2939, oficina 202, comuna de Las Condes, interpone demanda de terminación de contrato de arriendo contra Servilibros S.A., empresa del giro de su denominación, representada legalmente por don Humberto del Pozo López, ingeniero comercial, domiciliado en Av. El Bosque Norte N°0123, local 1, comuna de Las Condes, para que se declare terminado el contrato de arriendo, y se le paguen las rentas adeudadas, más indemnizaciones y gastos del inmueble, por las consideraciones que se expresan a continuación.

Con fecha 21 de julio del año 2009 se celebró un contrato de arrendamiento entre La Rioja Spa como arrendador y Servilibros como arrendatario, en el que el arrendador entregó

000030
Treinta



PODER JUDICIAL
PÚBLICO DE CHILE

en arriendo el inmueble ubicado en Avenida El Bosque N° 123 local 1, y los estacionamientos N°s 70 y 71 del mismo edificio, por el plazo de 5 años, prorrogables, a contar del 15 de agosto del 2009, para que la arrendataria destinara el inmueble a la atención de público para la explotación de un negocio de venta de libros, películas, música, y la operación de un café. La renta mensual se estipuló en la suma de 214 Unidades de Fomento, mensuales, con una multa de 3 Unidades de Fomento por cada día de retraso, hasta el día en que se realiza el pago. La arrendataria recibió el inmueble conforme, se obligó a pagar los gastos que se originen por el uso del inmueble, como luz, gas, y gastos comunes, y se le autorizó para realizar mejoras en el inmueble, previa autorización escrita de la arrendadora, respetando el reglamento de copropiedad del edificio. Asimismo, la arrendataria se obligó a entregar una carpeta con los antecedentes de los permisos de obra concedidos, autorizaciones de publicidad, patentes y certificados de recepción final de obras.

La demandante alega que a febrero del 2011, la arrendataria le adeudaba un saldo de 165 Unidades de Fomento, y no pagó las rentas de mayo, junio, julio, agosto y septiembre del mismo año, por lo que adeuda 1.134 Unidades de Fomento, más los montos debido en razón de la cláusula penal establecida en la cláusula sexta del contrato, las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, y los gastos del inmueble que se encuentren impagos, de manera que solicita que se le paguen todas estas deudas, y que se condene además al deudor a pagar las costas del juicio. En subsidio solicita tener por interpuesta demanda por desahucio del contrato de arrendamiento.

000031
treinta y uno



PODER JUDICIAL
DE CHILE

Con fecha 11 de enero de 2012 se llevó a cabo la audiencia de contestación, conciliación y prueba, donde la demandada contestó la demanda y demandó reconvenzionalmente. Funda su contestación en que la arrendadora no habría cumplido a cabalidad con el contrato, pues al momento de celebrarlo, se hizo teniendo en cuenta que podrían ampliar la superficie del local en 48 mts², ya que el plano del edificio contemplaba la posibilidad de construir un altillo, de modo que los metros cuadrados del local eran 121,78mt², más 47,99 mts² correspondientes al altillo autorizado. Sin embargo, cuando encargaron la construcción del altillo, los arquitectos del edificio informaron que no contaban con los permisos para hacerlo, pero que la inmobiliaria facilitaría los trámites, pero tras la demora de los arquitectos, le solicitaron a otro arquitecto que los asistiera con los trámites, ya que la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes les había informado que era necesaria la autorización del propietario para poder construir el altillo. Luego de eso, se presentaron dos solicitudes de permiso de obra menor, las que fueron objeto de diversas observaciones por parte de la I. Municipalidad de Las Condes, las que se intentaron subsanar, pero que entre las observaciones, se incluía, por ejemplo, la necesidad de contar con más estacionamientos adicionales, lo que se arregló con un contrato simulado con la arrendadora, donde ésta le arrendaba 2 estacionamientos más, que en realidad no utilizarían. Luego de lo anterior, fueron notificados del decreto alcaldicio que los clausuraba por funcionar sin patentes, por lo que solicitaron un plazo para regularizar tal situación. Finalmente, tuvieron que pagar 2 partes por funcionar sin patente, debieron cerrar la cafetería y se les

000032
treinta y dos



hazó la solicitud de permiso de obra menor. En razón de lo anterior, alegan que no han podido gozar de la cosa en los términos en que celebraron el contrato, de modo que no cumplieron su obligación de entregar y mantener la cosa en el estado de servir para los fines con que fue arrendada, ni ha desembarazado la arrendataria de las perturbaciones que ha sufrido. Más aún, alega que la renta es excesiva, teniendo en cuenta que fue pactada en 214 Unidades de Fomento, teniendo en cuenta que el local contaba con 121,78 mts², más un altillo de 47,99 mts², por lo que calcula que el metro cuadrado cuesta 1,26 Unidades de Fomento, y como se ha podido gozar del altillo, habría pagado un exceso de 62 Unidades de Fomento mensuales. De esta manera, alega la demandada que la demandante no ha sido diligente en el cumplimiento de sus obligaciones, por lo que no estaría facultada para solicitar la terminación del contrato, en virtud del artículo 1552 del Código Civil.

Luego, solicita que no se dé lugar a la solicitud subsidiaria de la demandante, de desahuciar el contrato de arrendamiento, por no ser procedente tal medida en contratos como el de marras, en razón de que fue pactado por un plazo de 5 años.

Además interpone demanda reconvencional de cumplimiento forzado de la obligación, para que el demandante, y demandado reconvencional, entregue la cosa arrendada de forma completa, y en el estado de servir para los fines que fue arrendada, en razón de que se celebró el contrato de arriendo sabiendo que podría construir un altillo, de 47,99 mts², que estaba aprobado, pero que luego vieron que no existía tal aprobación, y que no han podido conseguir, lo que les ha generado grandes pérdidas,

000033
treinta y tres



gastos y perjuicios, ya que incurrieron en gastos, ^{PODER JUDICIAL} _{REPRESENTADO POR} ^{DE CHILE} _{avaluados} preliminarmente en \$43.648.267 de pesos, y por los ingresos que le ha dejado de percibir durante la vigencia del contrato, más los que le habría percibido de poder perseverar en él, los que avalúan en \$200.000.000 de pesos. Por esto, solicitan al Tribunal que rechace su demanda reconvencional con costas, y que se ordene rebajar el canon de arriendo de 214 Unidades de Fomento a 152 Unidades de Fomento mensuales.

A fojas 56 la demandante principal contestó la demanda reconvencional, solicitando su rechazo, en razón de que el arrendatario recibió el inmueble a su entera conformidad, según se expresó en el contrato, que en ningún momento la arrendataria se obligó a habilitar o construir el altillo, y que las faltas de pago de la demandante reconvencional se deben a su problemática situación financiera, más que a un incumplimiento de la arrendadora, ya que durante los meses en que no pagaron las rentas completas, o cuando dejaron de pagarlas por completo, aún así buscaban solucionar el problema, pidiendo prórrogas para ponerse al día en las rentas, sin discutir las obligaciones de la arrendadora.

Con fecha 17 de enero de 2012, se llevó a cabo la continuación de la audiencia de contestación conciliación y prueba, y se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos la efectividad de existir un contrato de arrendamiento entre las partes sobre el inmueble sub-lite, fecha de celebración y demás estipulaciones; plazo fijado para la duración del contrato y tiempo de ocupación del inmueble; renta pactada por las partes y época estipulada

000034
treinta y cuatro



PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE

ra su pago; si la demandada, pagó o aseguró el pago de las
ntas que se le cobran por la demanda. En caso de ser ello
ectivo, monto y persona que lo habría recibido; si la
emandada, pagó o aseguró el pago de los servicios de agua, luz
gastos comunes que se le cobran por la demanda. En caso de
er ello efectivo, monto y persona que lo habría recibido; si el
arrendador no ha cumplido con la obligación de entregar y
mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin al
que ha sido arrendado ni ha librado al arrendatario de los
embarazos que ha experimentado en el goce y si ellos justifican
una rebaja del valor de la renta a pagar por el arrendatario, y;
existencia, naturaleza y monto de perjuicios que la demandada y
demandante reconvenacional pudiere haber experimentado con
motivo de los hechos en que funda su demanda reconvenacional.
Las partes rindieron prueba confesional, documental y
testimonial, tal como rola en autos.

A fojas 192 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL

PRIMERO: Que se ha probado que existe un contrato de arriendo entre las partes, por el que la demandante entregó en arriendo la propiedad ubicada en Av. El Bosque Norte N°0123, local 1, y los estacionamientos 70 y 71, celebrado el 21 de julio del año 2009, por un plazo de 5 años, desde 15 de agosto del mismo año, hasta el 5 de agosto del año 2014. La renta pactada

000035

trinta y cinco



PODER JUDICIAL
REPUBLICANA DE CHILE

e de 214 Unidades de Fomento, pagaderas mensualmente, dentro de los primeros 5 días de cada mes. Además el inmueble ha sido ocupado desde la entrada en vigencia del contrato en adelante, sin que conste su devolución hasta esta fecha.

SEGUNDO: Que no consta en autos que se haya pagado o asegurado el pago de las rentas posteriores al mes de mayo de 2011, y que hasta febrero adeudaba un saldo de 165 Unidades de Fomento. Tampoco consta que se hayan pagado o asegurado el pago de los servicios de luz, agua o gastos comunes.

TERCERO: Que la demandada no ha controvertido el no pago de las rentas alegadas por la demandante, por lo que se configura en la especie la causal de terminación anticipada del contrato, establecida en la cláusula décimo novena, letra e), la que expresa que el arrendador podrá terminar anticipada y unilateralmente el contrato si "*la arrendataria no paga completamente y en los plazos establecidos en este instrumento, la renta de arrendamiento*". De esta forma, se acogerá la solicitud de la demandante de poner término al contrato de arriendo por no pago de rentas.

EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:

CUARTO: Que la demandante solicitó que se obligara al demandado reconvencional a entregar la cosa arrendada en forma completa y en el estado de servir para los fines que fue arrendada, es decir, con el altillo debidamente autorizado, además de solicitar una indemnización de perjuicios por los daños

000036
treinta y seis



PODER JUDICIAL
NACIONAL DE CHILE

sados y la rebaja de la renta, de 214 a 152 Unidades de Fomento, y la contraria se opuso argumentado que cumplieron plenamente con todas sus obligaciones, pues no tenían obligación alguna en cuanto al altillo.

QUINTO: Que de la prueba aportada por las partes, especialmente los correos electrónicos con las tratativas preliminares del contrato, se ha demostrado que, primeramente, el local se ofreció como un local de 121,7 mts², más un altillo de 17,7 mts², que no estaba construido, pero sí autorizado para que el arrendatario lo construyera. Segundo, de los mismos correos se desprende que el altillo era de vital importancia para la arrendataria, pues insistió en la construcción de éste, y en numerosas ocasiones pidió información y ayuda al arrendador para lograr los permisos para su construcción, a pesar de que según los primeros correos, éste estaba autorizado. Luego, en la prueba confesional de la demandada reconvencional, declaró don Félix Dionisio López Calleja, a fojas 142, donde expresa que se ofreció el inmueble arrendado sin un altillo construido, pero con la posibilidad de que el arrendador lo construyera, y que éste estaba contemplado y aprobado en los planos de la Municipalidad, sin embargo, con la prueba documental aportada por la arrendataria, se ha comprobado que al intentar construir el altillo, éste no estaba autorizado, y que debieron realizar grande trámites para poder hacerlo, sin éxito, y entre éstos incluso se tuvieron que arrendar 2 estacionamientos más, lo que se comprobó con el contrato de arriendo de tales estacionamientos, que fue debidamente acompañado.

000037
treinta y siete



SEXTO: Que a pesar de lo anterior, en el CONTRATO DE **PODER JUDICIAL** DE CHILE de CHILE riendo entre las partes no se hizo mención expresa del altillo o la posibilidad de construir uno, y más aún, la arrendataria manifestó, en la cláusula séptima, recibir el inmueble a su entera conformidad, pero por otra parte, la cláusula décima permite al arrendatario introducir en el inmueble las mejoras que sean que sean necesarias para su giro comercial, previa autorización del arrendador, lo que bien incluye la posibilidad del altillo. Así, teniendo en cuenta que el artículo 1560 del Código Civil establece que para interpretar un contrato se estará a la intención de las partes más que a las palabras que hayan usado, y que la buena fe recorre todo el íter contractual, desde las tratativas preliminares hasta la ejecución del contrato, se considerará que entregar la propiedad con el altillo aprobado era una de las obligaciones del arrendador, y que el arrendatario al recibir la propiedad conforme, lo hizo entendiendo, de buena fe, que el altillo aprobado y no construido, era parte de la propiedad entregada.

SÉPTIMO: Que apreciada así la prueba en conformidad con las reglas de la sana crítica, se hace plausible lo alegado por la arrendataria, pues si el altillo no hubiese sido de vital importancia, no habría insistido en su construcción, y si hubiese estado aprobado, como se les dijo en un principio, no habría sido rechazado en la Municipalidad, por lo que se ha demostrado así, que en efecto hubo un incumplimiento por parte del arrendador, ya que ofreció un local con la posibilidad de construir un altillo aprobado, pero se comprobó que nunca estuvo aprobado por las autoridades pertinentes. Sin embargo, a pesar de tal incumplimiento, el local arrendado sí fue explotado para el fin

000038
treinta y ocho



comercial previsto, pues ahí sí funcionó una librería y un café, por lo que no se podrá forzar el cumplimiento de la obligación en el arrendador, ya que ésta se cumplió, pero no íntegramente, y para poder cumplirla en su totalidad se requiere de las autorizaciones que compete otorgar a la I. Municipalidad de Las Condes, de modo que no se dará lugar al cumplimiento forzado, más sí a la rebaja de la renta, por cuanto, como ya se expresó, el local sí pudo funcionar, pero no como estaba previsto. En cuanto a la indemnización de perjuicios solicitada, ésta será rechazada, ya que la arrendataria no probó cuáles eran los perjuicios que habría sufrido.

OCTAVO: Que así se dará lugar a la demanda reconvenicional, sólo respecto de la rebaja de las rentas de 214 a 152 Unidades de Fomento, en atención a que la arrendadora no entregó la propiedad con el altillo aprobado, como fue prometido.

NOVENO: Que de esta manera, se dará lugar tanto a la demanda principal, como a la reconvenicional, la primera en cuanto se dará por terminado el contrato por no pago de rentas, más los montos correspondientes a la cláusula penal establecida en la cláusula sexta del contrato, y la segunda, sólo en cuanto se rebajará la renta a 152 Unidades de Fomento, de modo que deberá considerarse la rebaja para todo el tiempo que ha durado el contrato, imputándose lo que se pagó en exceso entre la entrada en vigencia del contrato, hasta que la arrendataria cesó en el pago de las rentas, a la deuda por los saldos de rentas y a las rentas impagas desde mayo de 2011 en adelante.

000039
treinta y nueve



DÉCIMO: Que según prescribe el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligación o su extinción al que alega aquellas o esta.

POR TANTO, Y TENIENDO PRESENTE los artículos 1545, 1546, 1552, 1560, 1698 y 1915 y siguientes del Código Civil, 144, 169, 170, 314, y 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y la Ley 18.101 que Fija Normas Especiales sobre Arrendamientos de Predios Urbanos, se declara:

I.- Que se acoge la demanda principal de fojas 7, por lo que se declara terminado el contrato de arriendo entre La Rioja Spa y Servilibros S.A. respecto del inmueble ubicado en Avenida El Bosque Norte N°0123, local 1 y los estacionamientos 70 y 71 del mismo edificio.

II.- Que se acoge la demanda reconvencional interpuesta por Servilibros S.S., sólo en cuanto se rebaja la renta de arrendamiento a 152 Unidades de Fomento mensuales, con efectos desde la entrada en vigencia del contrato.

III.- Que Servilibros S.A. deberá pagar las rentas adeudadas desde mayo de 2011 en adelante y hasta la efectiva restitución del inmueble, rebajadas según se expresó en el punto anterior, y que esta deuda, y la que mantiene por saldos de rentas, se compensarán hasta el monto de menor valor, con lo pagado en exceso, en consideración a la rebaja de renta establecida en el punto anterior, y luego de practicada la correspondiente liquidación, por quien corresponda.

000040
Cuarenta



IV.- Que Servilibros S.S. deberá pagar los montos correspondientes a la cláusula penal establecida en la cláusula sexta del contrato de arriendo, y todo cuanto adeude por concepto de gastos comunes, luz y agua, hasta la restitución del inmueble.

V.- Que cada parte pagará sus costas, por no haber resultado ninguna totalmente vencida en juicio.

Regístrese.

DICTADA POR DON JAVIER VERA TORRES, JUEZ
TITULAR. AUTORIZA DOÑA XIMENA DÍAZ GUZMÁN,
SECRETARIA TITULAR.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del
C.P.C. en Santiago, treinta y uno de Mayo de dos mil doce

EN LO PRINCIPAL: Apela fundadamente y formula peticiones concretas.
PRIMER OTROSÍ: Interpone Recurso de Casación en la forma. SEGUNDO
OTROSÍ: Patrocinio y poder.

S. J. L. en lo Civil de Santiago (27°)

Robert Gillmore Landon, abogado, por la demandada principal y demandante reconvenional, en autos sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, causa Rol N° 27.644-2011, a US., con respeto digo:

Que, estando dentro de plazo, y conforme con lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, vengo en deducir recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de primera instancia dictada con fecha 31 de mayo de 2012, la que es agravante para mi representada, con el objeto de que la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, conociendo del recurso, la enmiende con arreglo a derecho, en consideración a los fundamentos de hecho y de derecho que a continuación paso a exponer:

1. La sentencia recurrida es agravante para mi representada porque no se pronunció sobre la excepción de contrato no cumplido, opuesta en tiempo y forma, contemplada en el artículo 1552 del Código Civil en los siguientes términos: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumple por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

En consecuencia, sólo una vez que el interesado en la ejecución completa del contrato haya cumplido su propia obligación podrá a su turno exigir, esta vez de manera justificada, el cumplimiento íntegro de las obligaciones respecto de las cuales detenta la calidad de acreedor. Tal como se ha expuesto en el escrito de contestación de la demanda, tal como se acreditó con la prueba acompañada al juicio, y tal como dictaminó el tribunal de primera instancia en el Considerando Séptimo de la sentencia, el demandante de autos no cumplió con la obligación de entregar y mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin para el que ha sido arrendada. Tampoco ha librado al arrendatario de los embarazos que ha experimentado en el goce de la cosa arrendada, obligaciones fundamentales contempladas en el artículo 1924 del Código Civil.

De acuerdo a la prueba que existe en el juicio y de acuerdo a lo señalado en el punto 2. de este escrito, esta parte arrendataria debe considerarse como un contratante diligente que ha estado llano en forma permanente a cumplir el contrato de marras; no sólo al pagar las totalidad de las rentas hasta el tiempo que parecía posible que el propietario regularizara la situación del inmueble si no que se comprometió directamente a dar solución a los problemas legales que han impedido la recepción del altillo para regularizar la situación del inmueble lo que permite contar con la patente para el funcionamiento y reapertura del café que se tuvo en vista y que fue una de las causas que motivo el arriendo del local y el pago de la renta.

Por ello, la sentencia recurrida yerra en este punto y es agravante para los intereses de mi representada, toda vez que, en razón de los incumplimientos del arrendador, éste no puede solicitar la terminación del contrato por falta de pago en las rentas. Su carácter de contratante incumplidor, desde el primer día del contrato, lo inhabilita para pretender perjudicar aún más a esta parte. En efecto, al tenor de la sentencia recurrida, resulta del todo absurdo que un contratante poco diligente y que no ha dado cumplimiento a las principales obligaciones que le impone el contrato de arriendo pretenda ahora reclamar porque el arrendatario ha decidido suspender parcialmente el pago de rentas cuantiosas, que no guardan relación alguna con el inmueble que se ofreció arrendar.

Así, nuestros tribunales han rechazado la posibilidad que un contratante incumplidor demande la resolución del contrato porque su contraparte cesó en el cumplimiento de sus obligaciones invocando el artículo 1552 del Código Civil. En efecto, en un contrato de promesa de compraventa bajo condición de obtener un crédito hipotecario, el promitente comprador demandó la resolución del contrato con indemnización de perjuicios en virtud del artículo 1489 del Código Civil. La Corte sostuvo que "si la actora principal no ha cumplido o no ha estado llana a cumplir las obligaciones que contrajera en virtud del contrato de promesa celebrado, es forzoso concluir que no puede demandar su resolución con indemnización de perjuicios, conforme se infiere de lo establecido en el artículo 1552 del Código Civil".

Uno de los principales efectos del artículo 1552 del Código Civil consiste en que para el ejercicio de la acción resolutoria el acreedor demandante debe ser un contratante diligente, ya sea porque ha cumplido con su obligación o ha estado llano a cumplirla, situación que no ha acontecido en autos porque el demandante

desde el primer día del contrato, ha incumplido gravemente sus obligaciones, especialmente en cuanto a entregar la cosa en el estado de servir para el fin para el cual fue arrendada.

En efecto, la exceptio non adimpleti contractus es un trascendental medio de defensa del deudor prevista en el artículo 1552 del Código Civil.

El Tribunal reconoce en la sentencia recurrida el incumplimiento del arrendador desde el inicio del contrato, al rebajar la renta con carácter retroactivo, a partir de fecha del inicio del contrato; pero no se pronuncia sobre esta trascendental excepción de contrato no cumplido y recurso que tiene un contratante para seguir evitando el ingente daño que los incumplimiento del arrendador le estaban provocando. Se debe tener presente que la parte arrendataria buscó un óptimo punto para desarrollar sus actividades, invirtió fuertes sumas de dinero para habilitar una cafetería y una librería -daño emergente-; y sin embargo, sufrió enormes perjuicios económicos por la inactividad y falta de diligencia del arrendador para regularizar la situación municipal del inmueble, motivo por el cual no se otorga patente para operar la Cafetería que se instaló en el local comercial arrendado pero que a los pocos meses fue clausurado por la I. Municipalidad de Las Condes -acto culpable y causa del incumplimiento contractual del arrendador-. Por otro lado, la arrendataria, que cumplió con toda diligencia el contrato por más de 22 meses - hasta pocos meses antes de ser demandada-, pagando una renta excesiva como se encarga de reconocer el propio sentenciador de la instancia, dejó de percibir cuantiosos ingresos - daño emergente- por la imposibilidad de operar la cafetería y ahora, con la declaración de término, se le pretende sancionar con la terminación del contrato y desconocer los daños que ha experimentado, cuando esta parte arrendataria ha solicitado perseverar en el contrato y exigir su cumplimiento haciendo un detalle de las prestaciones recíprocas que en derecho corresponden.

2. La sentencia recurrida es agravante para mi representada, además, porque contiene decisiones que resultan contradictorias entre sí ya que, por un lado, acoge parcialmente la demanda, en cuanto declara la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre La Rioja SpA y Servilibros S.A.; y por otro lado, acoge la demanda reconvencional interpuesta por mi representada, en cuanto rebaja la renta de arrendamiento de 214 a 152 Unidades de Fomento.

Para arribar a dicha decisión, la sentencia hace una incorrecta aplicación de los hechos y del derecho, y en particular de los requisitos que debe cumplir un contrato de arrendamiento para que pueda ser declarado terminado.

A la fecha de la interposición de la demanda, la demandante alegó no haber recibido el pago de las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de mayo, junio, julio y agosto del año 2011, además de 165 Unidades de Fomento que mi representaba le adeudada desde febrero del mismo año. En total, a la fecha de la demanda, la deuda ascendía a la suma de 1.134 Unidades de Fomento, según consta en el propio texto de la demanda y según se señala en la sentencia recurrida.

En consecuencia, en virtud de lo fallado por el juez de primera instancia en el sentido de que la renta de arrendamiento debía rebajarse de 214 a 152 Unidades de Fomento, resultaría que a la fecha de la interposición de la demanda no existía deuda alguna con la demandante, toda vez que si se multiplica 214 Unidades de Fomento por todos los meses comprendidos entre el inicio de la vigencia del contrato y la fecha de la interposición de la demanda -este periodo comprende 28 meses-, resulta la cifra de 5.992 Unidades de Fomento. Esta cifra corresponde a todas las rentas de arrendamiento pagadas por mi representada desde que inició la vigencia del contrato de arrendamiento hasta la interposición de la demanda, a razón de 214 Unidades de Fomento por mes.

Pues bien, el juez de primera instancia determinó en el Considerando Noveno de la sentencia, que la renta de arrendamiento sería rebajada de 214 a 152 Unidades de Fomento. En virtud de lo anterior, si se multiplica el valor de la renta de arrendamiento determinada por el tribunal de primera instancia -152 Unidades de Fomento- por la cantidad de meses desde que inició su vigencia y hasta la fecha de la interposición de la demanda -28 meses-, resulta una cifra de 4.256 Unidades de Fomento.

Ahora bien, mi representada, quien cesó en el pago de las rentas de arrendamiento a partir del mes de mayo del año 2011 en adelante, pagó hasta el mes de abril de 2011, un exceso de 1.364 Unidades de Fomento, por cuanto debía pagar una renta de arrendamiento mensual de 152 Unidades de Fomento durante 22 meses -lo que da un total de 3.344 Unidades de Fomento-, y en realidad pagó una renta de arrendamiento mensual de 214 Unidades de Fomento durante 22 meses -lo que da un total de 4.708 Unidades de Fomento-.

Por último, a la fecha de la interposición de la demanda, mi representada tampoco debía rentas de arrendamiento a la demandante, por cuanto si se

multiplica el canon de la renta de arrendamiento fijado por el tribunal de primera instancia -152 Unidades de Fomento- por los 28 meses que comprende el periodo desde el inicio del contrato de arrendamiento hasta la fecha de la interposición de la demanda-, resulta la cifra de 4.256 Unidades de Fomento, mientras que de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, mi representada había pagado a esa fecha la cantidad de 4.708 Unidades de Fomento.

En conclusión, mi representada nunca incumplió la obligación de pagar mensualmente la renta de arrendamiento. Muy por el contrario, a la fecha de la interposición de la demanda mi representada había pagado al demandante, en exceso, la cantidad de 452 Unidades de Fomento. Por lo anterior, no correspondía en derecho declarar la terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas porque la renta de arrendamiento siempre estuvo íntegramente pagada a la fecha de la interposición de la demanda, incluso pagada en exceso.

3. La sentencia recurrida, además, incurre en otro error en la apreciación de los hechos. Si bien, de acuerdo a lo señalado en el Considerando Quinto de la sentencia recurrida, se estableció que el local comercial arrendado por mi representada se ofreció como un local de 121.7 m², más un altillo de 47.7 m², que no estaba construido pero si autorizado para que el arrendatario lo construyera, y que este altillo era de vital importancia para mi representada; que de acuerdo a lo señalado en el Considerando Sexto de la misma sentencia impugnada, se estableció que entregar el altillo aprobado -por la autoridad competente- era una de las obligaciones del arrendador; y de acuerdo al Considerando Séptimo de la misma sentencia, se estableció que hubo un incumplimiento por parte del arrendador, ya que ofreció un local con la posibilidad de construir un altillo aprobado, pero se comprobó que éste nunca estuvo aprobado por la autoridad respectiva; el juez de primer instancia se equivoca al señalar en el Considerando Séptimo que "a pesar de tal incumplimiento -del arrendador, de entregar el altillo autorizado-, el local arrendado sí fue explotado para el fin comercial previsto, pues ahí funcionó una librería y un café, por lo que no se podrá forzar el cumplimiento de la obligación del arrendador, ya que ésta se cumplió, pero no íntegramente, y para poder cumplirla en su totalidad se requiere de las autorizaciones que compete otorgar a la I. Municipalidad de Las Condes...".

Respecto al considerando antes citado, debemos señalar que si bien en el local comercial arrendado ha funcionado la librería desde que comenzó a regir el

contrato de arriendo y hasta la fecha de hoy, no ocurre lo mismo con el café. Pese a lo señalado en el escrito de contestación de la demanda y a la prueba rendida en autos, el juez a quo al parecer no entendió que el café, debido al incumplimiento del arrendador, sólo alcanzó a funcionar hasta el mes de noviembre del año 2010, pues en esa fecha mi representada fue conminada por la I. Municipalidad de Las Condes, a través de sus inspectores municipales, a cerrar la cafetería, pues de lo contrario se arriesgaba no solo a que se les cursara una multa por funcionar sin patente -como ya se le habían cursado 2 anteriormente-, sino que también se arriesgaba a la clausura del local completo -incluyendo el café y la librería-, sanción que hubiere resultado excesivamente perjudicial para mi representada considerando que a esa fecha estaba muy próximo el periodo de navidad y lógicamente en esa época aumentan considerablemente las ventas en la librería.

El incumplimiento del arrendador respecto a entregar un local comercial con un altillo autorizado, no sólo significa que mi representada estuvo pagando rentas de arrendamiento muy superiores a las que en justicia le correspondía pagar si se consideran únicamente los metros cuadrados arrendados. El perjuicio sufrido por mi representada es muchísimo más grande que eso. Si se revisa el texto del contrato de arrendamiento, en la cláusula Quinta se establece expresamente que el local comercial arrendado debía ser destinado a la atención a público para la venta de libros, películas y música en sus distintos soportes, y a la operación de un café, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado.

El Tribunal reconoce en la sentencia recurrida el incumplimiento del arrendador desde el inicio del contrato, al rebajar la renta con carácter retroactivo, a partir de fecha del inicio del contrato; pero no se pronuncia sobre esta trascendental excepción y recurso que tiene un contratante para seguir evitando el ingente daño que los incumplimiento del arrendador le estaban provocando. Se debe tener presente que la parte arrendataria buscó un óptimo punto para desarrollar sus actividades, invirtió fuertes sumas de dinero para habilitar una cafetería y una librería - daño emergente-; y sin embargo, sufrió enormes perjuicios económicos por la inactividad y falta de diligencia del arrendador para regularizar la situación municipal del inmueble, motivo por el cual no se otorga patente para operar la Cafetería que se instaló en el local comercial arrendado pero que a los pocos meses fue clausurado por la I. Municipalidad de Las Condes -acto culpable y causa del incumplimiento contractual del arrendador-. Por otro lado, la

arrendataria, que cumplió con toda diligencia el contrato por más de 22 meses - hasta pocos meses antes de ser demandada-, pagando una renta excesiva como se encarga de reconocer el propio sentenciador de la instancia, dejó de percibir cuantiosos ingresos - daño emergente- por la imposibilidad de operar la cafetería y ahora, con la declaración de término, se le pretende sancionar con la terminación del contrato y desconocer los daños que ha experimentado, cuando esta parte arrendataria ha solicitado perseverar en el contrato y exigir su cumplimiento haciendo un detalle de las prestaciones recíprocas que en derecho corresponden.

En efecto, de acuerdo a lo que se señaló en el escrito de contestación de la demanda y se logró acreditar en el juicio, como una consecuencia exclusiva y directa del incumplimiento del arrendador de entregar un altillo autorizado, se derivó el hecho de que mi representada, pese a los enormes esfuerzos desplegados y las innumerables ocasiones en que lo intentó, nunca ha podido obtener una patente municipal para el funcionamiento del café. De acuerdo a lo informado por la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes, el altillo nunca estuvo autorizado en los planos originales del Edificio, y para solucionar este problema era necesario que el propietario -el arrendador en este caso- solicitara un permiso de obra menor para la construcción del altillo.

En razón a que era necesario solicitar una autorización municipal para construir el altillo, esta parte coordinó con el arrendatario la presentación de una solicitud de permiso de obra menor a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes, la que fue rechazada. Enseguida se ingresó otra solicitud, le fue rechazada al propietario (la primera solicitud es la número om-2009-000668, de octubre de 2009, y la segunda solicitud es la número om-2010-000055, de enero de 2010, respectivamente). Ambas solicitudes fueron objeto de una serie de observaciones por parte de la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes, las que se intentaron subsanar con bastante dificultad. Tanto así que una de las observaciones de la Dirección de Obras citada consistió en señalar que era necesario contar con 2 estacionamientos adicionales y la arrendadora propietaria pretendió subsanar con un contrato simulado que nos indicaron debíamos firmar por dos estacionamientos pero que en realidad no utilizaríamos, solo era para los efectos que el propietario regularizara los metros del altillo que nos ofreció como parte del arriendo. Lo anterior está acreditado en autos de acuerdo al Considerando Quinto de la sentencia recurrida.

Por tanto, el hecho de que el altillo no hubiere estado autorizado no sólo significó que mi representada ha estado pagando rentas de arrendamiento muy superiores a las que en justicia le correspondía, sino que ha provocado perjuicios muchísimos más gravosos que eso. En efecto, el hecho de que no haya podido funcionar el café, lógicamente afectó gravemente su patrimonio pues se le impidió realizar una de las 2 actividades -junto a la librería- que fueren el motivo principal de la celebración del contrato de arrendamiento con el demandante. En consecuencia, debido a que mi representada no pudo hacer funcionar el café, en las condiciones y por el plazo que tenía proyectado según su proyecto de negocio y de acuerdo al contrato de arrendamiento celebrado con el arrendador, mi representada dejó de recibir un ingreso económico por dicha actividad comercial, y esto afectó y sigue afectando, día a día, las utilidades de mi representada.

Hacemos presente a SS. que, tal como se probó y demostró en el juicio, y tal como se desprende de lo señalado en el Considerando Quinto de la sentencia recurrida, mi representada ha sido, desde que inició su vigencia el contrato de arrendamiento, diligente en todos y cada uno de los trámites, requisitos o condiciones que legítimamente le podrían haber sido exigidas respecto al funcionamiento tanto de la librería como del café. Así por ejemplo, se acompañó al juicio copia del comprobante de recaudación y de la resolución de fecha 17 de diciembre del año 2009 emitido por la Secretaría Regional Metropolitana del Ministerio de Salud, que autorizó -sanitariamente- el funcionamiento de la cafetería.

4. La sentencia recurrida no se pronunció sobre todas las diligencias probatorias solicitadas por esta parte.

Consta a fojas 114 y 115 de autos, que esta parte solicitó practicar las siguientes diligencias probatorias con el fin de acreditar la veracidad de los argumentos esgrimidos tanto para la contestación de la demanda como también para la demanda reconvencional, a saber:

I. A la Dirección Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes con el objeto de que informe sobre los permisos de Edificación y/o de Ampliación, obras menores y otros realizados por la Sociedad La Rioja SpA en relación al Local Comercial N°1 del Edificio ubicado en Avenida el Bosque Norte 0123, comuna de Las Condes.

II. A la Dirección de Patentes Municipales de la Ilustre Municipalidad de Las Condes para que informe sobre la solicitud de patentes comerciales realizadas por Servilibros S.A. en relación al Local N°1 del Edificio ubicado en Avenida El Bosque Norte 0123, comuna de Las Condes, así como también para que informe sobre todas las multas cursadas a esta empresa respecto de este inmueble y la fecha y motivo de todas las órdenes de clausura de local despachado.

III. A la Dirección de Patentes Municipales para que informe por qué no ha otorgado patente al Café que funcionaba en el Local Comercial N°1 del Edificio ubicado en Avenida el Bosque Norte 0123, comuna de Las Condes.

IV. A la Secretaría Regional Ministerial y a la Dirección de Desarrollo Urbano para que informe en uso de sus facultades de supervisión de normas urbanísticas a quien le corresponde la solicitud de permisos de Edificación y/o de Ampliación, obras menores.

V. Al Conservador de Bienes Raíces de Santiago para que remita copia de los planos y el reglamento de Copropiedad del Edificio ubicado en Avenida El Bosque Norte 0123, comuna de Las Condes.

VI. La designación de un perito con aptitudes contables y financieras a fin de que pueda emitir un informe sobre los perjuicios reclamados por la demandante reconvenicional.

Luego de realizadas tales solicitudes el tribunal a quo proveyó, enseguida, "se resolverá respecto de la procedencia de los oficios y de la designación del Perito". Lamentablemente, durante la tramitación del juicio nunca se pronunció sobre ellas ni tampoco lo hizo la sentencia recurrida.

La anterior provocó enormes perjuicios a la defensa de mi representada, toda vez que las diligencias probatorias solicitadas, por su naturaleza, otorgarán pruebas que resultan de gran importancia para el esclarecimiento de la verdad en este juicio y para la defensa de esta parte, y que no son posibles conseguir sino sólo a través de la práctica de dichas diligencias probatorias.

5. La sentencia recurrida, además, es agravante para mi representada al señalar que la indemnización de perjuicios solicitada por mi representada sería rechazada porque ésta no habría probado cuáles eran los perjuicios que habría sufrido. Este es otro gran error o vicio de la sentencia recurrida, como se verá a continuación.

Además de lo señalado en el punto 3 anterior, respecto a la solicitud de diligencias probatorias a distintas reparticiones públicas respecto de la cual la sentencia recurrida no se pronunció, debemos hacer presente que en el juicio sí obran en autos antecedentes suficientes para demostrar tanto la existencia como la cuantía de los perjuicios, así como también de los requisitos para que proceda la indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual: la existencia de un contrato, el incumplimiento contractual del arrendador, la relación de causalidad entre los perjuicios y el incumplimiento contractual, etc.

Así por ejemplo, según consta en autos que el día 7 de marzo del año 2012 se llevó a cabo la audiencia de prueba testimonial ofrecida por mi representada respecto de los testigos individualizados a fojas 18 de autos, quienes juramentados legalmente, y no tachados por la contraria, procedieron a deponer uno a uno sobre los hechos que conocían y les constaban.

A) La testigo María Ximena Duque, respondiendo al punto siete del auto de prueba, señaló "Los perjuicios de la empresa en que trabajo, Servilibros S.A. son altos dado que el proyecto siempre consideró una librería y una cafetería... Repreguntaba sobre este punto para que señalare cuánto dinero ha desembolsado Servilibros en la construcción, asesorías y arquitectos para intentar regularizar el altillo, la testigo respondió: En la construcción del altillo y en general, unos sesenta millones de pesos y unos veinte millones de pesos en las asesorías y demás gastos que implicó regularizar tal situación." Repreguntada nuevamente para que dijese cuánto dinero aproximadamente ha dejado de ganar Servilibros por el hecho de no tener regularizado el altillo café y, por ende, tener clausurado el café, la testigo respondió: "Haciendo un cálculo somero, estimo que en los meses que ha estado cerrado el café, que son doce meses, hemos dejado de ganar diez millones de pesos mensuales".

B) La testigo Josefina Paz Berliner Duque, repreguntada respecto del punto seis del auto de prueba para que dijese qué consecuencias se han derivado de la no regularización del altillo, específicamente refiriéndose al funcionamiento de café, respondió: "Este -el café- no ha podido funcionar, generando un perjuicio económico de alta envergadura debido a la gran inversión inicial que Servilibros tuvo que hacer, sin poder recibir ningún retorno por el no funcionamiento de dicha cafetería.

Consta, además, en el expediente de autos que en el otrosí del escrito de fecha 27 de enero del año 2012, se acompañó, en forma legal y no fue objetado por

la contraria, un presupuesto de habilitación del local comercial de Avda. El Bosque 0121, local N° 1, TXT, comuna de Las Condes, firmado por la arquitecta doña Beatriz Navarrete Sepúlveda y La Rioja SpA.

Por tanto, y en razón de lo señalado en este numeral, esta parte considera que se ofreció aportar -en el caso de las diligencias probatorias solicitadas a organismos públicos, respecto de las cuáles no se pronunció SS.- y también se aportaron al juicio suficientes probanzas que permitían acreditar la existencia de los perjuicios sufridos y alegados por mi representada. En este punto es importante hacer presente a SS. que en el segundo otrosí del escrito de contestación de la demanda presentada por esta parte con fecha 11 de enero del año 2012, esta parte solicitó la indemnización de los perjuicios sufridos y además se reservó para la etapa de cumplimiento del fallo la determinación de la cuantía de los daños y perjuicios ocasionados por la demandada reconvenzional.

POR TANTO,

RUEGO A SS.: Tener por interpuesto recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva de autos, concedérmelo para ante la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, para que dicho Tribunal Superior la enmiende con arreglo a derecho, revocándola y declarando que se rechaza la demanda en todas sus partes y se acoge la demanda reconvenzional, con expresa condena en costas de la demandante principal.

PRIMER OTROSÍ: Que, en este acto y de conformidad a los artículos 764 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, vengo en deducir recurso de casación en la forma en contra de la sentencia de primera instancia, notificada a esta parte el día 27 de junio del año 2011, que acogió la demanda en cuanto declaró la terminación del contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes respecto del inmueble ubicado en Avenida El Bosque Norte N° 0123, local 1 y los estacionamientos 70 y 71 del mismo Edificio, en la comuna de Las Condes, que acogió la demanda reconvenzional de esta parte sólo en cuanto ordenó a rebajar la renta de arrendamiento a 152 Unidades de Fomento mensuales, con efectos desde la entrada en vigencia del contrato; que obligó a mi representada a pagar las rentas adeudadas desde mayo del año 2011 en adelante y hasta la fecha efectiva de la restitución del inmueble; que obligó a mi representada al pago de la cláusula penal establecida en el contrato de arrendamiento, y a todo cuanto se adeude por

concepto de gastos comunes, luz y agua, hasta la restitución del inmueble; incurriendo en vicios que sólo pueden corregirse mediante la invalidación de la sentencia recurrida pues el vicio ha influido en lo dispositivo del fallo, configurándose la causal N° 5 y 7 del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil, en razón de las consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer:

1. La sentencia recurrida infringe el artículo 768 N° 5 en relación al artículo 170 N° 6 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, en la sentencia recurrida existe una falta de decisión del asunto controvertido ya que esta parte demandada opuso, en la contestación de la demanda principal, como excepción principal, la excepción de contrato no cumplido por parte del arrendador, ya que desde un inicio no cumplió con su obligación de entregar el inmueble en condiciones ofrecidas para ser explotado en los giros que se acordaron en el contrato -librería y café, según la cláusula quinta del contrato de arrendamiento-.

En efecto, la exceptio non adimpleti contractus es un trascendental medio de defensa del deudor prevista en el artículo 1552 del Código Civil.

El Tribunal reconoce en la sentencia recurrida el incumplimiento del arrendador desde el inicio del contrato, al rebajar la renta con carácter retroactivo, a partir de fecha del inicio del contrato; pero no se pronuncia sobre esta trascendental excepción y recurso que tiene un contratante para seguir evitando el ingente daño que los incumplimiento del arrendador le estaban provocando. Se debe tener presente que la parte arrendataria buscó un óptimo punto para desarrollar sus actividades, invirtió fuertes sumas de dinero para habilitar una cafetería y una librería -daño emergente-; y sin embargo, sufrió enormes perjuicios económicos por la inactividad y falta de diligencia del arrendador para regularizar la situación municipal del inmueble, motivo por el cual no se otorga patente para operar la Cafetería que se instaló en el local comercial arrendado pero que a los pocos meses fue clausurado por la I. Municipalidad de Las Condes -acto culpable y causa del incumplimiento contractual del arrendador-. Por otro lado, la arrendataria, que cumplió con toda diligencia el contrato por más de 22 meses -hasta pocos meses antes de ser demandada-, pagando una renta excesiva como se encarga de reconocer el propio sentenciador de la instancia, dejó de percibir cuantiosos ingresos - daño emergente- por la imposibilidad de operar la cafetería y ahora, con la declaración de término del contrato, se le pretende sancionar con la terminación del contrato y desconocer los daños que ha experimentado, cuando esta parte arrendataria ha solicitado perseverar en el

contrato y exigir su cumplimiento haciendo un detalle de las prestaciones recíprocas que en derecho corresponden.

Con relación a la forma en que el yerro anotado influyó en lo dispositivo del fallo, de no haberse incurrido en ellos hubiese existido un pronunciamiento expreso del tribunal sobre la excepción de contrato no cumplido y se habría dado lugar a ella, rechazando la demanda principal e impidiendo con ello que el demandante obtuviera su pretensión de obtener la terminación judicial del contrato.

2. Que, en segundo término, la sentencia recurrida también infringe el artículo 768 N° 5 en relación al artículo 170 N° 6 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que ha omitido decidir el asunto controvertido en todo lo que dice relación con la pretensión indemnizatoria deducida por la demandante reconvenzional, ya que al sentenciar que el arrendador no cumplió con entregar la cosa arrendada en las condiciones ofrecidas sin que haya opuesto eximente de responsabilidad a su incumplimiento y habiéndose acreditado el daño, rechaza la indemnización solicitada por la demandante reconvenzional "porque ésta -mi representada- no habría probado cuáles eran los perjuicios que habría sufrido", en circunstancia que para el punto de prueba sobre la existencia y el monto de la indemnización la parte demandada principal y demandante reconvenzional esta parte rindió suficiente probanza tal como se señaló en el punto 5. de la apelación, en lo principal de este escrito, argumentos que doy por total y enteramente reproducidos, además solicitó un informa de peritos y respecto de esta solicitud el Tribunal omitió pronunciarse.

Con relación a la forma en que el yerro anotado influyó en lo dispositivo del fallo, de no haberse incurrido en ellos hubiese existido un pronunciamiento expreso sobre la pretensión indemnizatoria y se habría dado lugar a ella, acreditándose en autos tanto la existencia como la cuantía de los perjuicios sufridos por mi representada.

3. Por último, la sentencia recurrida infringe el artículo 768 N° 7 del Código de Procedimiento Civil, toda vez que contiene decisiones contradictorias. Esto es así ya que, habiendo declarado el incumplimiento del contrato por parte del arrendador, no se hace de cargo de obligarlo a cumplir el mismo, pese a que esta parte solicitó expresamente el cumplimiento forzado de la obligación de hacer del arrendador de entregar la cosa para el fin para el que fue arrendado -cafetería y librería, según la cláusula quinta del contrato de arrendamiento-. Luego de señalar que el arrendador no cumplió su obligación de entregar el local

comercial con la posibilidad de construir un altillo aprobado por las autoridades pertinentes, impensadamente, el tribunal de primera instancia señala en el Considerando Séptimo de la sentencia recurrida, que "no se podrá forzar el cumplimiento de la obligación en el arrendador, ya que ésta se cumplió, pero no íntegramente, y para poder cumplirla en su totalidad se requiere de las autorizaciones que compete otorgar a la I. Municipalidad de Las Condes, de modo que no se dará lugar al cumplimiento forzado...".

Insistimos en la idea de que la importancia del altillo aprobado no radica sólo en los metros cuadrados efectivamente arrendados, sino que tiene una importancia mucho mayor. La I. Municipalidad de Las Condes, sujetó la aprobación o regularización del altillo de acuerdo a la normativa urbanística vigente al otorgamiento de la patente de funcionamiento de la cafetería, de modo tal que, mientras no se encuentre regularizado el altillo -obligación que le pertenece exclusivamente al arrendador, cuyo incumplimiento por parte de éste está acreditado en autos y declarado en la sentencia recurrida- la I. Municipalidad de Las Condes no otorgará las patentes para el funcionamiento del café.

Salta a la vista la importancia que tiene para mi representada la aprobación del altillo por parte de la I. Municipalidad de Las Condes, y salta a la vista también lo contradictorio de la decisión del tribunal de primera instancia, en cuanto habiendo acreditado y declarado el incumplimiento por parte del arrendador respecto de su obligación de entregar un local comercial con el altillo autorizado, enseguida, no da lugar al cumplimiento forzado de la obligación por considerar que para cumplir esa obligación se requiere la autorización de la I. Municipalidad de Las Condes.

Esta parte insiste es alegar que el arrendador, desde el primer día del contrato de arriendo, incumplió su obligación de entregar la cosa para el fin para el cual fue arrendada -según la cláusula quinta del contrato de arrendamiento, para funcionamiento de un café y una librería-. Por tanto, y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el único obligado a regularizar el altillo -que fue ofrecido como autorizado, y así quedó acreditado en autos- es el arrendador. En consecuencia, el tribunal de primera instancia junto con haber declarado el incumplimiento del arrendador -que lo hizo en el Considerando Séptimo de la sentencia recurrida- debió haber dado lugar al cumplimiento forzado de la obligación del arrendador de entregar la cosa en estado de servir para el fin para el cual fue arrendada.

Con relación a la forma en que el yerro anotado influyó en lo dispositivo del fallo, de no haberse incurrido en ellos, junto con haber declarado el incumplimiento del arrendador -que lo hace en el Considerando Séptimo de la sentencia recurrida-, hubiese existido un pronunciamiento expreso en orden a haberlo obligado a dar cumplimiento forzado de la obligación del arrendador de entregar la cosa en estado de servir para el fin para el cual fue arrendada.

SEGUNDO OTROSÍ: Sírvase SS. tener presente que en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión vengo en patrocinar el recurso de casación deducido en el primer otrosí de esta presentación.

Miguel Angel Alzamora 'Kiosdocumentos venturimera 22'

Calle Sta. Lucia N°156, Piso 2, Stgo ⁰⁰⁰⁰⁵⁶ *limpenta, pais*

Rol: C-27.644-2011.

Carátula: La Rioja SpA/Servilibros S.A.

Tribunal: 27° Juzgado Civil de Santiago.



EN LO PRINCIPAL: LANZAMIENTO; EN EL OTROSI: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO.

S. J. L. en lo Civil – Santiago (27°)

CRISTIÁN HERRERA RAHILLY, abogado, actuando en representación de la demandante "LA RIOJA SpA", en estos autos sumarios sobre terminación de contrato de arrendamiento, caratulados "La Rioja Spa con Servilibros", Rol N° C-27.644-2011 (Cuaderno de Cumplimiento Incidental del Fallo), a US. respetuosamente digo:

Que, según consta de la simple lectura de la sentencia definitiva dictada en autos, particularmente la decisión I.- de la antedicha resolución, S.S. declaró terminado el contrato de arrendamiento que unió a las partes. Que, consta de igual modo que esta parte solicitó el cumplimiento incidental del fallo en comento, al tenor de lo dispuesto en el artículo 8° N° 9 de la Ley 18.101, a lo que S.S. accedió mediante resolución de fecha 17 de julio de 2012, escrita a fojas 198, la que reza: "*Como se pide, con citación, Notifíquese por cédula.*".

Que, la resolución en comento fue efectivamente notificada por cédula a la demandada el día 31 de julio de 2012, sin que se haya opuesto oposición alguna dentro de plazo.

En razón de lo expuesto, vengo en solicitar a S.S. se sirva ordenar el inmediato lanzamiento de la demandada desde el inmueble arrendado por mi representada y que es materia de este juicio.

POR TANTO,

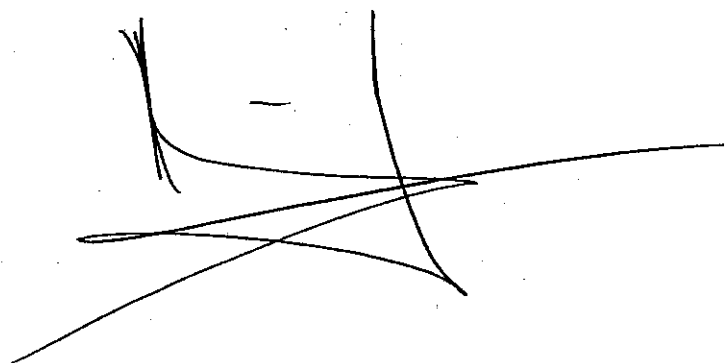
A S.S. RUEGO: Acceder a lo solicitado, ordenando el lanzamiento de la demandada desde el inmueble arrendado por mi representada y que es materia de este juicio.

ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL
SANTIAGO A 24/08/2012

ANA AHUMADA FONTECILLA
SECRETARIA
- 01. 214

000057
Cinuenta y siete

OTROSI: Que, vengo en solicitar a S.S. se sirva ordenar por la Sra. Secretaria del Tribunal o quien corresponda al efecto, se efectúe la liquidación del crédito de mi representada, en conformidad a la sentencia definitiva dictada en este proceso.

A large, stylized handwritten signature or scribble consisting of several overlapping lines, located in the right-center portion of the page.

000058
treinta y ocho



PODER JUDICIAL
REPUBLICA DE CHILE
doscientos

FOJA: 231 .-
treinta y uno .-

NOMENCLATURA : 1. [129] Ordena lanzamiento
2. [86] Ordena liquidar el crédito
JUZGADO : 27° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-27644-2011
CARATULADO : LA RIOJA SPA / SERVILIBROS S.A

Santiago, veintitrés de Agosto de dos mil doce.

A fojas 228 : No ha lugar, en los términos solicitados.

A fojas 229 :

A lo principal : Como se pide, con citación, al lanzamiento de la demandada y demás ocupantes del inmueble sub lite, debiendo procederse de conformidad con lo dispuesto por el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil. Notifíquese por cédula. Al otrosí : Como se pide, liquídense el crédito de autos por la Secretaria del Tribunal.- pam.

En Santiago, a veintitrés de Agosto de dos mil doce, se notificó por el estado diario, la resolución precedente.

Nº DE INGRESO: 5813 – 2.012
SECRETARÍA: CIVIL
MATERIA: APELACIÓN Y CASACIÓN EN LA FORMA SENTENCIA
DEFINITIVA

EN LO PRINCIPAL: Se hace parte; EN EL PRIMER OTROSÍ: Solicita orden de no innovar respecto de resolución que indica. EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Delega poder.

ILUSTRÍSIMA CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO

ROBERT GILLMORE LANDON, abogado, por la parte apelante y recurrente de casación, en autos sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, causa Rol Nº 27.644-2011, caratulados "LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.", del 27º Juzgado de Letras en lo civil de Santiago, Rol de Ingreso Corte Nº 5813 - 2012 , a V.S.I. con todo respeto digo:

Que en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, comparezco en representación de SERVILIBROS S.A. en esta instancia, haciéndome parte.

POR TANTO,

A V.S.I. RUEGO: Tenerme como parte en el presente recurso de apelación y casación en la forma interpuesto por esta parte.

EN EL PRIMER OTROSÍ: Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 192 del Código de Procedimiento Civil, ruego a SS. se decrete orden de no innovar respecto de la sentencia definitiva recurrida en este escrito de apelación y de casación en la forma, pronunciada con fecha 31 de mayo del año 2012, por el tribunal juez titular del 27º Juzgado de Letras en lo civil de Santiago, por las razones que paso a exponer a continuación.

La orden de no innovar es una institución propia del derecho de los recursos, que consiste en un mandato de no hacer o en una prohibición de hacer que impone un tribunal en el proceso, de modo que las cosas queden como estaban en el momento en que se concede. Así, por ejemplo, parte de nuestra doctrina señala que "No innovar es abstenerse de hacer algo nuevo... significa dejar las cosas como estaban en un momento determinado" (Tavolari Oliveros, Raúl; Tribunales, jurisdicción y proceso; Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1994, pág. 163). Es decir, en virtud de esta orden contemplada en el artículo 192, inciso segundo, Código de Procedimiento Civil, se suspenden los efectos de una resolución recurrida o se paraliza su cumplimiento.

CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO
Nº ING: 5813-2012 FOLIO: 213019
FECHA: 21/08/2012
LIBRO: CIVIL
HORA: 12:15 CASTGCB D
Escrito : Se hace parte *Duplicado*

Como ha dicho la jurisprudencia, "la orden de no innovar dada en general significa la paralización completa del expediente, de manera que el juez no puede realizar ninguna actuación, ni las partes hacer gestión alguna, y tiene, asimismo, la consecuencia de hacer suspender los plazos que se encuentren pendientes en los autos" (Repertorio Código de Procedimiento Civil, tomo I, Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 2010, pág. 372).

La orden de no innovar solicitada por esta parte se funda en que, si no se llegara a decretar orden de no innovar en los presentes autos, declarándose que el procedimiento de primera instancia sea suspendido mientras se tramita y resuelve el recurso de apelación interpuesto por esta parte en contra de la sentencia definitiva de autos, mi representada podría verse obligada a abandonar el local comercial arrendado y, en consecuencia, en el caso probable de que SS. Ilustrísima revocara la parte agravante de la sentencia recurrida por mi representada (lo anterior, pues, el contrato de arrendamiento fue erróneamente declarado terminado por el tribunal de primera instancia, lo cual se puede constatar en la propia sentencia recurrida que reconoce que la parte arrendadora no entregó la cosa arrendada en los términos del contrato y da cuenta de la existencia de pago en exceso de las rentas de arrendamiento, a tal punto, que a la época de la demanda esta parte recurrente había pagado más dinero que lo que correspondía pagar) , mi representada, injustamente, ya habrá sido desalojada del local comercial arrendado y la sentencia de segunda instancia no producirá sus efectos propios y naturales por haberse abandonado el inmueble arrendado, lo cual, además, se traducirá en que esta parte vea vulnerado su derecho constitucional a una *tutela judicial efectiva*.

Al respecto, el principio de tutela judicial efectiva constituye un derecho de rango constitucional, contenido en los artículos 8° y 25° de la Convención Americana de Derechos Humanos (la que, a su vez, es incorporada al ordenamiento jurídico nacional a través del artículo 5°, inciso segundo de la Constitución Política de la República).

Particularmente, el artículo 8° establece que "Toda persona tiene derecho a ser oída, **con las debidas garantías** y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter".

Por su parte, el artículo 25° de la Convención señala que "Toda persona tiene derecho a un recurso sencillo y rápido o a cualquier otro recurso **efectivo** ante los jueces o tribunales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la Constitución, la ley o la presente Convención, aun cuando tal violación sea cometida por personas que actúen en ejercicio de sus funciones oficiales".

En relación con el derecho a tutela judicial efectiva, la doctrina ha señalado que éste consiste en "[E]l derecho de exigir del órgano judicial, en tiempo razonable, el desarrollo completo de sus actividades, tanto decisorias, con emisión de un pronunciamiento procesal o de mérito sobre el

000061
resenta y uno

objeto de la pretensión procesal, como que pueda ser realizado efectivamente desde el punto de vista material" (Gomes Canotilho, J. J., *Direito Constitucional*, 4^a ed., Coimbra, Almedina, 1987. p. 276).

Luego, en el caso que no se llegara a decretar la orden de no innovar, se vulneraría el derecho fundamental de esta parte a una tutela judicial efectiva, pues, como fue señalado, en el caso probable de que la SS. Ilustrísima revocara la parte de la sentencia que agravia a mi representada, ésta, injustamente, ya habrá sido desalojada del local comercial arrendado y la sentencia de segunda instancia no podrá producir sus efectos, por haberse abandonado el inmueble arrendado.

EN EL SEGUNDO OTROSÍ: Que, en este acto vengo en delegar poder conferido en autos en el abogado habilitado para el ejercicio de la profesión, **don Miguel Ángel Alzamora Ríos**, de mi mismo domicilio, quien podrá actuar en todas las gestiones del presente juicio de manera separada o conjunta con los demás apoderados de mi parte, y quien firma en señal de aceptación.

POR TANTO,

A V.S.I. RUEGO: Se sirva tenerlo presente para todos los efectos legales.

000062
treinta y dos

Foja: 236
Doscientos Treinta y Seis

C.A. de Santiago

Santiago, veintitrés de agosto de dos mil doce.

Por ingresado a despacho con esta fecha.

A fojas 233: a lo principal y segundo otrosí, téngase presente. Al primer otrosí, atendido lo dispuesto en el artículo 8° numeral 9° de la Ley 19.866 que introduce modificaciones a la Ley 18.101, **no ha lugar por improcedente.**

En relación, para conocer de los recursos de apelación y casación en la forma interpuestos por la parte demandada a fojas 211 y siguientes, concedidos a fojas 227, en contra de la sentencia definitiva de fecha treinta y uno de mayo de dos mil doce, escrita a fojas 196 y siguientes.

N°Civil-5813-2012.

CERTIFICADO

000063
sesenta y tres

DOÑA SONIA VICTORIA QUILODRAN LE-BERT, abogada, Secretaria de la Sección Civil de la I. Corte de Apelaciones de Santiago, a solicitud del abogado Miguel Ángel Alzamora Ríos, en autos sobre recurso de apelación y de casación, **Rol de Ingreso Corte N° 5.813 – 2.012**, en relación a los autos sobre terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, causa Rol N° 27.644-2011, caratúlados **“LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.”**, del 27° Juzgado de Letras en lo civil de Santiago, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el art. 47 A de la Ley N° 17.997, certifica lo siguiente:

1. Que en la causa Rol de Ingreso Corte N° 5.813 – 2.012 se encuentra vigente el decreto “autos en relación” dictado a fojas 236, con fecha 23 de agosto del año en curso y, en consecuencia, que aún está pendiente el conocimiento y fallo del recurso de apelación deducido conjuntamente con el recurso de casación en la forma en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 31 de mayo de 2012, por el Juez del 27° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol N° 27.644-2.011, caratulada **“LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.”**.

2. Que en la causa Rol de Ingreso Corte N° 5.813 – 2.012, las partes del recurso de apelación y casación en la forma interpuestos en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 31 de mayo de 2012, por el Juez del 27° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol N° 27.644-2011, caratulada **“LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.”**, son respectivamente LA RIOJA SpA y SERVILIBROS S.A.

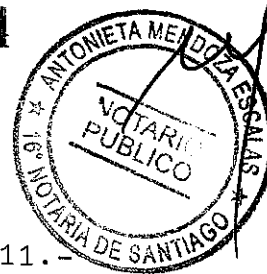
3. Que en la causa Rol de Ingreso Corte N° 5.813 – 2.012, SERVILIBROS S.A. es parte recurrente del recurso de apelación y casación en la forma interpuestos en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 31 de mayo de 2012, por el Juez del 27° Juzgado Civil de Santiago, en causa Rol N° 27.644-2.011, caratulada **“LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.”**, cuyo abogado patrocinante y representante es Robert Gillmore Landon y cuyo apoderado es Miguel Ángel Alzamora Ríos, todos domiciliados en calle Santa Lucía 156, segundo piso, comuna y ciudad de Santiago.

4. Que en la causa Rol de Ingreso Corte N° 5.813 – 2.012, la parte recurrida del recurso de apelación y casación en la forma interpuestos en contra de la sentencia definitiva dictada con fecha 31 de mayo de 2012, por el Juez del 27° Juzgado Civil de Santiago, en causa rol N° 27.644-2011, caratulada **“LA RIOJA SpA con SERVILIBROS S.A.”**, es LA RIOJA SpA, cuyo abogado patrocinante y representante es Michael Niedmann Honour y cuyo apoderado es Cristián Herrera Rahilly, todos domiciliados en calle Isidora Goyenechea N° 3120, Piso 8, comuna de Las Condes, Santiago.





000064
sesenta y cuatro



REPERTORIO Nº 2.441/ 2011.-

Aab.

OT. 114146.-

37

ACTA

DECIMO OCTAVA SESION DE DIRECTORIO

"SERVILIBROS S.A."

#####

En Santiago, República de Chile, a cuatro de abril del año dos mil once, ante mí, **ANTONIETA MENDOZA ESCALAS**, Abogado, Notario Público Titular de la Décimo Sexta Notaría y Conservador de Minas de Santiago, con oficio en calle San Sebastián número dos mil setecientos cincuenta, comuna de Las Condes, comparece: doña **MARIA XIMENA DUQUE CASELLAS**, chilena, casada, empresaria, cédula nacional de identidad número cinco millones setenta y ocho mil cincuenta y tres guión ocho, domiciliada en Camino El Hualle, parcela nueve, Pirque y de paso en ésta, la compareciente mayor de edad, quien acredita su identidad personal con la cédula citada y expone: Que, debidamente facultada, viene en reducir a escritura pública el Acta de la Décimo Octava Sesión de Directorio de la sociedad **"SERVILIBROS S.A."**, celebrada con fecha cuatro de abril de dos mil once, manifestando además que dicha acta se encuentra suscrita por las personas que en ella misma se indica, y cuyo tenor es el siguiente: **"ACTA DECIMO OCTAVA SESION DE DIRECTORIO "SERVILIBROS S.A."** En Santiago, a cuatro de abril de dos mil once, siendo las cero ocho treinta horas, en las oficinas de la sociedad Huérfanos seiscientos cuarenta y nueve, Santiago, tuvo lugar la décimo octava sesión de Directorio de la sociedad **SERVILIBROS S.A.** Asisten a la reunión los directores de la sociedad doña **JOSEFINA PAZ BERLINER DUQUE**, y don **PEDRO DAIRE LETELIER**. Don **HUMBERTO DEL POZO LOPEZ** no asiste ni

se excusa. Encontrándose presente los dos señores directores mencionados y la secretaria del Directorio, doña **XIMENA DUQUE CASELLAS**, se dio por constituida e instalada la reunión. La presidente del directorio doña **JOSEFINA PAZ BERLINER DUQUE** señala que ha convocado a esta reunión de Directorio para revisar los poderes para ejecutar actos y contratos y representar a la sociedad como Gerente General de don Humberto del Pozo López y, en reemplazo o subrogancia a doña Evelin Olivares Espinoza. **Poderes de Administración:** luego de un breve intercambio de preguntas, respuestas y aclaraciones, los directores presentes acuerdan modificar al Gerente General de la sociedad y revocarle los poderes otorgados al Sr. HUMBERTO DEL POZO LOPEZ en la Sesión Constitutiva del Directorio de la sociedad que se celebró el veintiséis de mayo de dos mil cuatro en la ciudad de Valparaíso y que fue reducida a escritura pública con fecha nueve de julio de dos mil cuatro, en la Notaria de Valparaíso de Don Nazael Riquelme Espinoza. Se acuerda también revocar los poderes otorgados a Doña EVELIN ALEJANDRA OLIVARES ESPINOZA en la sesión ordinaria decimocuarta del Directorio celebrada el veinticuatro de septiembre de dos mil diez y que fuera reducida a escritura pública en la Notaria de don Camilo Valenzuela Riveros. **Cuentas:** En conformidad a las facultades establecidas en la Ley de Sociedades Anónimas, se solicita al gerente general saliente informar a la brevedad, detallada y documentadamente al Directorio ingresos y egresos de la sociedad en el último semestre. **Designación de Gerente General y Nuevos Poderes de Administración:** La unanimidad de los Directores asistentes acuerda designar como nuevo Gerente General de la empresa a don NICOLAS ALEJANDRO BERLINER DUQUE. Se otorga los siguientes poderes a don **NICOLAS ALEJANDRO BERLINER DUQUE** para que, anteponiendo a su firma el nombre social, pueda ejecutar los siguientes actos y contratos en representación de la sociedad: a) Impulsar y realizar las operaciones sociales y supervigilar la administración de la sociedad, ajustándose- en todos sus actos- a las leyes, estatutos, reglamentos internos de la sociedad y a los acuerdos del Directorio. b) Firmar todos los documentos y contratos que



000065
cuenta y cinco



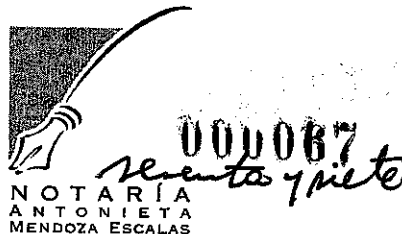
correspondan a las operaciones sociales y que importen el cumplimiento de los acuerdos que haya tomado el directorio. c) Representar judicialmente a la sociedad, estando especialmente investido de las facultades de desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones, renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitradores, aprobar convenios y percibir; d) Celebrar contratos de trabajo con el personal, pudiendo fijar remuneraciones, funciones, plazos y demás estipulaciones que sean procedentes, vigilar su conducta, suspenderlos y poner término a dichos contratos. Impartir a los trabajadores de la sociedad las órdenes e instrucciones necesarias para el buen desempeño de sus funciones, guardando estricta conformidad con los acuerdos del directorio. Podrá liquidar y pagar imposiciones previsionales, declarar tributos y efectuar todos los tramites y gestiones que sean necesarios, en relación con estas materias, ante el Instituto de Normalización Previsional, Administradoras de Fondos de Pensiones, Institutos de Salud Previsional (isapres), Fondo Nacional de Salud, Servicio de Impuestos Internos y otros. Podrá también actuar con las más amplias facultades ante la Inspección del Trabajo, Dirección del Trabajo, nacional y regionales, el Ministerio del Trabajo y Previsión Social y las demás personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, en todo lo relacionado con los problemas que puedan presentarse con el personal que deba contratar, que tengan relación con el trabajo, el sistema previsional y de salud; y ante la Empresa de Correos de Chile, Aduanas y demás organismos e instituciones Administrativas fiscales, semifiscales o de administración mixta o autónoma y municipales, en relación con las actividades de dichos organismos en materias propias de la sociedad. Para el debido cumplimiento de este mandato, podrá otorgar y suscribir todos los instrumentos públicos o privados, cartas, solicitudes o comunicaciones que sean procedentes. En el uso de esta autorización podrá retirar, de las oficinas fiscales, telegráficas, cablegráficas, de télex, de fax, de aduanas, etcétera, toda clase de mercadería, productos, maquinaria, correspondencia, certificados, encomiendas, comunicaciones, giros

postales, telegráficos o por télex o fax; e) Reducir a escritura pública las actas de las Juntas Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas y cualquier acuerdo del Directorio; f) Celebrar con Bancos, instituciones de Ahorro e Instituciones Financieras, contratos de cuentas corrientes bancarias, de depósito y de Crédito o de ahorro, en moneda nacional o extranjera; y girar y sobregirar en cuenta corriente y dar órdenes de cargos en cuenta corriente, mediante procedimientos cibernéticos y/o telefónicos; girar, depositar, endosar, cobrar, revalidar, cancelar, dar orden de no pago y hacer protestar cheques, y otros documentos a la vista; retirar talonarios de cheque, solicitar y reconocer saldos; abrir y cerrar cuentas de ahorro a la vista o a plazo y realizar depósitos y retiros o giros en las mismas. Girar, aceptar, re aceptar, suscribir, endosar en dominio, en garantía o en comisión de cobranza, cobrar, hacer protestar, descontar, cancelar letras de cambio, pagares, cheques, y cualquiera clase de instrumentos negociables o efectos de comercio. Contratar toda clase de operaciones de crédito, especialmente con Bancos e instituciones de Crédito, nacionales o extranjeras, bajo cualquiera modalidad y, en especial, a las que se refiere la ley dieciocho mil diez, esto es, créditos bajo la forma de apertura de líneas de crédito, prestamos mutuos, prestamos con letras o avances contra aceptación o contra valores, descuentos, créditos o avances en cuenta corriente. Estos créditos pueden otorgarse o concederse con o sin garantía, en moneda nacional o extranjera, reajustables o no; abrir en Bancos, por cuenta propia o ajena, créditos simples y documentarios, revocables e irrevocables, divisibles e indivisibles, confirmados o inconformados; autorizar cargos en cuenta corriente, realizar toda clase de depósitos bancarios, simples o en cuenta corriente, para boletas bancarias de garantía o para cualquier otro fin; operar en forma amplia en el mercado de capitales e inversiones; adquirir derechos de fondos mutuos de cualquier tipo, Cobrar y percibir judicial y extrajudicialmente cuanto se adeude a la sociedad y otorgar recibos, finiquitos y cancelaciones. Entregar y reiterar bienes y documentos en custodia abierta o cerrada, cobranza o garantía. Arrendar cajas de seguridad, abrirlas, retirar lo que en ellas se encuentre, y poner término a su



arrendamiento. Realizar toda clase de operaciones de cambios internacionales, pudiendo en especial, comprar, vender, y, en general, enajenar divisas, al contado o a futuro, provengan del comercio exterior visible o invisible, hacer conversiones y pactar arbitrajes. Celebrar, modificar, dejar sin efecto, anular, resolver, resciliar, prorrogar, terminar, disolver, renovar y poner término a toda clase de contratos o actos jurídicos, incluso auto contratar, esto es, celebrar actos jurídicos consigo mismo. Comprar, vender, permutar, aportar y, en general, enajenar toda clase de bienes muebles e inmuebles, corporales o incorporales, entre ellos valores mobiliarios y acciones, pactando precios, condiciones, plazos y demás cláusulas, estipulaciones y modalidades, con o sin pacto de retroventa. Estos Actos pueden tener por objeto el dominio, el usufructo, derechos personales sobre los mismos o sobre una parte o cuota de ellos, Celebrar toda clase de contratos preparatorios, entre ellos el contrato de promesa de compraventa y el contrato o la cláusula opción y leasing respecto de toda clase de bienes raíces o muebles, para lo cual no requerirá la audiencia del Directorio. Dar y tomar en arrendamiento toda clase de bienes, con o sin opción de compra. Dar y recibir especies en comodato, mutuo y anticresis, convenir intereses y multas. Contratar y modificar seguros que caucionen toda clase de riesgos, cobrar pólizas, endosarlas y cancelarlas. Realizar toda clase de operaciones de bolsa y de corretaje. Celebrar toda clase de actos, contratos y operaciones con acciones y valores mobiliarios en general, con o sin garantía, con o sin pacto de retroventa o recompra; suscribir bonos, letras de crédito y acciones. Realizar y pactarla extinción de toda clase de obligaciones mediante pago, novación, compensación o cualquiera otra forma e extinguir obligaciones. Pedir y otorgar rendiciones de cuentas. Convenir, aceptar y pactar estimaciones de perjuicios, cláusulas penales y multas. Ingresar a sociedades ya constituidas, constituir sociedades de cualquier tipo, cooperativas, asociaciones gremiales, asociaciones o cuentas en participación, sociedades anónimas; modificarlas, disolverlas, liquidarlas, dividir las, fusionarlas y transformarlas de un tipo a otro; formar parte de comunidades, pactar indivisión, designar administradores pro indiviso.

Representar, a la sociedad, con voz y voto en las sociedades en que forme parte. Ceder- a -cualquier titulo- toda clase de créditos, sean nominativos, a la orden o al portador y aceptar cesiones. Dar y tomar bienes en hipoteca, posponer, alzar y cancelar hipotecas, incluso con cláusula de garantía general. Dar y recibir en prenda bienes muebles, valores mobiliarios, derechos, acciones y demás cosas corporales o incorporales, sea en prenda civil o comercial de cualquier tipo; o mediante prendas especiales y cancelarlas. Las hipotecas y prendas pueden caucionar obligaciones propias de la sociedad o de terceros a la sociedad, aun de sus propios socios; constituir y -a la sociedad- en fiadora y codeudora solidaria, otorgar y aceptar finanzas simples y solidarias, avalar letras de cambio, pagares y toda clase de instrumentos negociables propios o ajenos. Aceptar, posponer, y cancelar toda clase de garantías. Conceder quitas o esperas. Nombrar agentes, representantes, y comisionistas; celebrar contratos de corretaje o mediación, distribución y comisiones para comprar y vender. Constituir y aceptar usufructos, fideicomisos, servidumbres y censos; pedir y aceptar adjudicaciones de toda clase de bienes. Pagar en efectivo, por dación en pago, por consignación, por subrogación, por cesión de bienes, todo lo que el mandante adeudare, y, en general, extinguir obligaciones, novar y asumir deudas de terceros. Constituir y pactar domicilios especiales. Solicitar propiedad comercial sobre marcas comerciales, pudiendo ponerse a las inscripciones solicitadas por terceros. Enviar, recibir y retirar toda clase de correspondencia, certificada o no, giros, fax y encomiendas. Otorgar mandatos, generales o especiales, pudiendo otorgar a su vez, a los mandatarios, la facultad de conferir mandatos y revocarlos, modificarlos y delegar, en parte, sus atribuciones de administración o los poderes o representaciones que la sociedad detente, de terceros, en cualquiera persona natural o jurídica y reasumirlos; g) Cuidar el orden interno y económico de las oficinas de la sociedad, vigilar que la contabilidad y los registros sociales se lleven en debida forma y guardar, bajo su custodia, todos los documentos, registros, y libros de la sociedad; y h) Llevar el registro de accionistas y cuidar que la emisión de las acciones se haga en debida forma. **Reducción a escritura**



pública Se acordó también por unanimidad facultar a la Secretaria del Directorio doña **MARÍA XIMENA DUQUE CASELLAS** a fin de que reduzca a escritura pública en todo o parte el acta de la presente sesión o la inserte en otras escrituras públicas. Esta acta tendrá efectos a contar de su firma por dos de los tres señores Directores sin esperar su aprobación posterior. **Cumplimiento de los acuerdos** Se acordó dejar constancia que el Acta de la presente Sesión se entenderá aprobada desde el momento en que se encuentre firmada por dos de los Directores asistentes. No habiendo otras materias que tratar, se puso término a la presente sesión, siendo las cero nueve cero cero horas. Hay firmas." Conforme. En comprobante y previa lectura firma la compareciente el presente instrumento. Se da copia. Doy Fe.-

[Handwritten signature]
MARIA XIMENA DUQUE CASELLAS
5.078.053-8



[Large handwritten signature]



CERTIFICO QUE ESTA COPIA ES TESTIMONIO FIEL DE SU ORIGINAL, ANTONIETA MENDOZA ESCALAS, NOTARIO PUBLICO. SANTIAGO,

09 MAR 2012

[Large handwritten signature]

