

C-91-2022

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 3º Juzgado de Letras de Calama
CAUSA ROL : C-91-2022
CARATULADO : SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA/CODELCO
CHILE

Calama, veintinueve de Julio de dos mil veintidós

VISTO:

1º . Que, a folio 1, con fecha 19 de enero de 2022, se presenta don **José Monrroy Licuime**, Abogado, cédula nacional de identidad N° 12.582.028-K, en representación convencional de **Inmobiliaria Josefa Ltda.**, persona jurídica de derecho privado del giro de su denominación, RUT N° 96.895.590-K, representada legalmente por don **Guillermo Eduardo Illanes Brochet**, chileno, médico cirujano, cédula nacional de identidad N° 6.658.153-5, todos domiciliados para estos efectos en calle sucre N° 220, oficina 507, ciudad de Antofagasta, quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de la **Corporación Nacional del Cobre de Chile, Codelco-Chile**, empresa del estado, minera, industrial y comercial, RUT N° 71.704.000-K, representada legalmente por don **Octavio Araneda Osés**, chileno, casado, ingeniero civil en minas y presidente ejecutivo de Codelco, cédula nacional de identidad N° 8.088.228-9, ambos domiciliados en Av. 11 Norte N° 1291, Villa Exótica, Calama, solicitando, en definitiva, declarar incumplido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, condenando al arrendatario al pago de las prestaciones demandadas, más reajustes e intereses, y a indemnizar los perjuicios, con expresa condena en costas.

Fundó su acción en que su representada es dueña del inmueble ubicado en calle Manuel Antonio Matta N° 291, de la ciudad de Antofagasta, denominado “Edificio Miscanti”. El Inmueble tiene como objeto servir de oficina a distintas empresas, médicos y profesionales para establecer sus oficinas.

Indicó que en razón de lo anterior, y con el objeto de que Codelco instalará su centro médico de salud e Isapre en la ciudad de Antofagasta, Codelco y su representada celebraron, por escritura pública de fecha 10 de marzo de 2009, otorgada en la 4ª Notaría de Antofagasta de don Alberto Paredes Rodríguez,



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: SZXGXXDVWRP

Foja: 1

repertorio N° 786-2009, un contrato de arrendamiento de las oficinas N° 1001, N° 1002, N° 1003, N° 1004, N° 1005 y N° 1006. Este contrato se pactó con una duración de 5 años a partir del 01 de marzo de 2009, y con renovación automática por periodos y sucesivos de dos años, salvo aviso en contrario.

Señaló que, luego de cumplido este primer periodo, por instrumento privado de 22 de octubre de 2015 denominado “Contrato de Arrendamiento N° 4501566357” , se celebró un nuevo contrato de arrendamiento de las oficinas arrendadas, en condiciones similares, con una duración de 12 meses consecutivos a contar del 1 de marzo de 2015.

Posterior a ello, por instrumento privado de 31 de marzo de 2016, denominado “Contrato de arrendamiento N° 4501616880” , se pactó nuevamente el arriendo de las Oficinas arrendadas, cuya duración fue de 12 meses a contar desde el 2 de marzo de 2016.

Finalmente refirió que, con fecha 12 de junio de 2017, las partes celebraron el “Contrato de arrendamiento N° 4501715193” , esta vez con una duración de 24 meses que comenzaría a regir el 01 de marzo de 2017, pactándose, de acuerdo a lo convenido en su cláusula sexta, que este contrato de arrendamiento duraría hasta el 01 de marzo de 2019.

Dio cuenta que, y si bien el contrato de arrendamiento se desarrolló con relativa normalidad, dicha normalidad no se verificó al momento del término del contrato de arrendamiento, negándose la arrendataria a restituir el inmueble arrendado en el estado en que le fue entregado pese a haber hecho en él diversas modificaciones, para finalmente hacer abandono del mismo, sin hacer la debida restitución a su propietario, retirando todas sus pertenencias y objetos del inmueble, por lo que con fecha 12 de marzo de 2021, su representada debió iniciar un procedimiento voluntario de restitución del Inmueble conforme lo dispone el inciso segundo del artículo 6 de la Ley N° 18.101, autos que fueron conocidos bajo el Rol V-165-2021, del 3° Juzgado Civil de Antofagasta, dictándose sentencia con fecha 21 de abril de 2021, y previa certificación de ejecutoria de la sentencia señalada, con fecha 11 de mayo de 2021, con fecha 14 de mayo de 2021, se efectuó la restitución de las Oficinas arrendadas a su representada, sin perjuicio que a la fecha existen una serie de incumplimientos por parte de Codelco.

En cuanto a los incumplimientos de Codelco, expuso que Codelco instaló en las oficinas arrendadas su centro médico de salud y su Isapre y debido a que el



Foja: 1

inmueble es un edificio de consultas médicas, requirió diversos cambios estructurales para satisfacer los requerimientos de Codelco, naturalmente con el compromiso de ésta última de restituirlas en su estado original una vez terminase el contrato de arrendamiento.

Relató que ya que el contrato de arrendamiento tenía como fecha de término el 01 de marzo de 2019, con fecha 28 de noviembre de 2018, el representante legal de Inmobiliaria Josefa Ltda., don Guillermo Illanes Brochet, envió una carta a Codelco, consultándoles si decidirían celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, o bien restituirían el Inmueble, haciéndole presente que, en caso de escoger esta segunda alternativa, las Oficinas arrendadas deberían ser restituidas en el estado en que le fueron entregadas a Codelco, conforme lo dispone el artículo 1947 del Código Civil.

Manifestó que con fecha 23 de enero de 2019, el Sr. Illanes nuevamente se dirige a Codelco, esta vez a través de correo electrónico dirigido a doña Isabel Lilayú Gutiérrez, Médico Jefe del Centro Médico de Antofagasta de Codelco, para consultarle nuevamente cuál sería la decisión de Codelco respecto al contrato de arrendamiento, siendo dicho correo respondido el mismo día por doña Isabel Lilayú Gutiérrez, quien le señaló al Sr. Illanes que el mismo día se juntaría con personal de abastecimiento y que habrían quedado de revisar las inquietudes del Sr. Illanes con jurídica y que entretanto se estaría coordinando el traslado de Codelco a partir de la segunda semana de febrero.

Posteriormente, su representado, el día 9 de febrero de 2019, remitió nuevamente a doña Isabel Lilayú Gutiérrez solicitándole una reunión con las partes involucradas en el Contrato de arrendamiento, para tratar la forma en que se restituirían las Oficinas arrendadas, siendo respondido el correo, por la Sra. Lilayú el día 11 de febrero de 2019, señalando que gestionaría las coordinaciones para la reunión solicitada.

Indicó que posteriormente, por correo electrónico de fecha 26 de marzo de 2019, la Sra. Lilayú le comunica al Sr. Illanes que el día viernes 29 de marzo de 2019 se trasladaría desde Chuquicamata el Inspector Técnico de Obras para realizar un levantamiento de los trabajos que se deberían realizar en el Inmueble, para lo cual requerirían las llaves del piso y el plano original, solicitándole asimismo que le indicará con quién se podría comunicar ese día, siendo dicho correo respondido el



Foja: 1

mismo día por el Sr. Illans, señalándole que tendría las llaves y el plano el día jueves por la mañana.

Sostuvo que, por carta de fecha 24 de abril de 2019, el Sr. Illanes se dirigió a Codelco enviando una cotización entregada por la empresa Jara Construcciones y Montajes, en relación a la reparación del piso N° 10 arrendado a Codelco, trabajos que tenían por objeto devolver a su estructura original las Oficinas arrendadas debido a la intervención de Codelco, señalándose en la misiva que debido a las demoras en la restitución de las oficinas arrendadas, y que estas se encontraban a la fecha sin poder utilizarse, es que se debían considerar, además de los gastos por reparaciones incluidos en el presupuesto, arrendamiento mensual a título de lucro cesante, gastos comunes y consumo de agua y luz.

Refirió, que con fecha 08 de junio de 2019, el Sr. Illanes nuevamente remitió correo electrónico a la Sra. Lilayú, señalándole que a esa fecha habían ido en tres oportunidades contratistas enviados por Codelco y que a la fecha no había tenido noticias, haciendo presente que les había remitido un presupuesto de la empresa Jara Construcciones y Montajes y que había debido solventar 5 meses de gastos comunes, sumado a la pérdida de flujo de caja al no poder poner en arrendamiento las oficinas debido a que no existía información respecto a cuándo se iniciarían las reparaciones ni tampoco cuando estas finalizarían, solicitando el pago de arrendamiento por los meses señalados y gastos comunes, puesto que dicha situación afectaba a Inmobiliaria Josefa respecto a sus compromisos comerciales.

Señaló que dicho correo fue respondido por la Sra. Lilayú el día 10 de junio de 2019, señalándole al Sr. Illanes que entendía su preocupación y que reenviaría los antecedentes para la gestión de los trámites pertinentes, copiando a dicho correo electrónico a la dirección de Logística para el apoyo a las gestiones señaladas.

Afirmó que por correo electrónico de fecha 11 de octubre de 2019, don Hernán Illanes Brochet, arquitecto de Inmobiliaria Josefa S.A., escribió a don Cristóbal Páez Castillo, Inspector Técnico de Obra de Codelco, señalándole que se habría realizado una reunión preliminar de recepción de obra con el Inspector Técnico de Obras nombrado por Codelco el día martes 8 de octubre de 2019 a las 10:00 a.m., y con el arquitecto representante de Inmobiliaria Josefa S.A., manifestando que en dicha reunión se observaron dos temas generales que debían ser considerados: a) Sistema de aire acondicionado, el cual fue intervenido por



Foja: 1

Codelco debido a las modificaciones realizadas a la planimetría general y original del edificio. Atendido su carácter fundamental para la recepción, el Sr. Illanes solicitó prueba de dichas instalaciones y la entrega de sus correspondientes controles de manejo, aceptando la posición tanto de inyectores como equipos de iluminación modificados por Codelco con el fin de no llevar dicha partida a rectificaciones mayores; y b) Sistema de corrientes débiles, respecto al cual era necesaria la verificación del funcionamiento correcto de telefonía, citofonía, etc., en la planimetría de las seis consultas recuperadas en su forma original.

Manifestó que, asimismo se efectuaron observaciones específicas, que son las siguientes: a) Revisión terminaciones vanitorios en baños en consultas N^o 1003, 1004 y 1005; b) Falta colocación de puertas en closets de archivos de secretarías de consultas, N^o 1001, 1002 y 1006; c) Faltan bandejas en closets y barras en espacios de atención médica N^o 1001, 1002, 1005, 1006; d) Terminación tabiques de madera en oficinas 1003, 1004, 1006; e) Faltan llaves de cierre en puertas de baños y closets y chapa en mal estado of. N^o 1003; f) Revisar funcionamiento extractor de baño oficina N^o 1004; y g) Revisión de molineteado of. N^o 1006.

Advirtió que dicho correo fue respondido por el Sr. Páez con fecha 13 de octubre de 2019, señalándole a don Hernán Illanes que debía canalizar sus requerimientos con el área usuaria de Codelco, ya que por su parte sólo prestaba servicios en lo que respecta a la mantención y reparación de infraestructura DCH.

Por su parte refirió que, con fecha 06 de abril de 2020, el Sr. Illanes dirigió correo electrónico a don Jorge Rodríguez Olivares, Director Logística Internacional de Codelco, con copia a la Sra. Lilayú, con el objeto de reiterar su preocupación en la restitución de las Oficinas arrendadas, señalándole que éstas debían ser restituidas en su forma original, y que a fines de febrero de 2019 se habría materializado el traslado de Codelco y se lo habría citado para la entrega de las llaves de las oficinas Arrendadas, respecto a lo cual el Sr. Illanes señaló que no las recibiría hasta que se cumpliera con el Contrato y que Codelco debería seguir pagando gastos comunes, servicios básicos y lucro cesante, y habiendo pasado los meses y no haber trabajo alguno, él habría insistido, siéndole solicitado por parte de Codelco que consiguiera propuestas, obteniendo tan solo una de Jara Montajes la cual tenía un plazo de ejecución de 75 días máximo, la cual no fue aceptada por Codelco, llegando equipo contratado, el cual se habría tomado bastante tiempo únicamente para dejar inconclusa la obra, la cual nunca tuvo recepción por el



Foja: 1

arquitecto de Inmobiliaria Josefa anotándose las observaciones que a dicha fecha aún no eran resueltas.

Refirió que dicho correo no tuvo respuesta, por lo que luego de varios meses de espera y comunicaciones estériles, su representado debió recurrir a la justicia ordinaria para obtener la restitución de su inmueble, verificándose con fecha 14 de mayo de 2021, en mérito de la sentencia de fecha 21 de abril de 2021, dictada por el 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, en causa Rol V-165-2021.

Exteriorizó que, los hechos descritos constituyen un incumplimiento grave por parte de Codelco de su obligación de restituir la cosa en el estado que le fue entregada, generando que su representada no pudiese dar en nuevo arrendamiento las oficinas, atendidas las graves modificaciones realizadas en ellas por parte de Codelco y por la larga demora en la restitución del inmueble en su estado original.

Apuntó que, el contrato de arrendamiento expiró con fecha 01 de marzo de 2019, por lo cual era en esa fecha, y no en otra, en la cual Codelco debió restituir las oficinas arrendadas en su estado original, conforme lo dispone el artículo 1947 del Código Civil, por lo cual desde esa fecha Codelco estuvo en mora de cumplir su obligación de restituir el Inmueble en el estado que le fue entregado, y únicamente con fecha 01 de abril de 2021, su parte pudo obtener la restitución del Inmueble por orden del 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta en los autos V-165-2021.

En relación al canon de arriendo señaló que en la cláusula séptima del Contrato de arriendo, las partes pactaron que la renta de arrendamiento mensual sería la suma de dinero equivalente al día del pago de U.F. 164,48, que se pagó por anticipado dentro de los diez primeros días de cada mes. En cuanto a los gastos comunes eran de 22 U.F. mensuales.

Previas citas legales y detalles de los perjuicios sufridos, el demandante solicitó, en definitiva, sea cogida su demanda, declarándose 1) Que Codelco incumplió el “Contrato de arrendamiento N° 4501715193”, celebrado con fecha 12 de junio de 2017 entre Inmobiliaria Josefa Limitada y Codelco, al no restituir las oficinas arrendadas en su estado original al término del señalado contrato ocurrido con fecha 01 de marzo de 2019; 2) Que, se condene a Codelco a indemnizar los siguientes perjuicios: a) Daño emergente, por la suma de \$10.089.750 (diez millones ochenta y nueve mil setecientos cincuenta pesos), lo cual



Foja: 1

se desglosa en: a.1) Consumo de agua entre marzo de 2019 y septiembre de 2021, ascendente a la suma de \$189.530 (ciento ochenta y nueve mil quinientos treinta pesos); a.2) Consumo de electricidad entre marzo de 2019 y septiembre de 2021, ascendente a la suma de \$377.520 (trescientos setenta y siete mil quinientos veinte pesos); a.3) Reparación sistemas de aire acondicionado, ascendente a la suma de \$8.722.700 (ocho millones setecientos veintidós mil setecientos pesos); a.4) Reparación closets, ascendente a la suma de \$700.000 (setecientos mil pesos); y a.5) Costos por aseo, ascendente a la suma de \$100.000 (cien mil pesos); b) A título de lucro cesante, la suma de U.F 1157,36 (mil ciento cincuenta y siete coma treinta y seis Unidades de Fomento) por el periodo de 7 meses que su representada no pudo dar en arrendamiento su Inmueble debido a las reparaciones que debió efectuar para dejar las Oficinas Arrendadas en su estado original; **3)** Se condene a Codelco al pago de las siguientes prestaciones adeudadas: Cánones adeudados por 4.227 U.F y gastos comunes por 572 U.F; **4)** Que, las sumas que la demandada deba pagar por concepto de rentas insolutas lo sean con reajustes e intereses, conforme lo dispuesto en el artículo 21 de la ley 18.101; y **5)** Las costas de esta causa.

2° . Que, con fecha 10 de febrero de 2022, se notificó legalmente al demandado.

3° . Que, a folio 59, con fecha 24 de mayo de 2022, se llevó a cabo la audiencia de contestación, conciliación y prueba, con la comparecencia de ambas partes.

En dicha instancia, el demandado contestó la demanda mediante minuta escrita ingresada al expediente electrónico a folio 53, con fecha 24 de mayo de 2022, solicitando su rechazo, con costas, en atención a lo que expuso:

Comenzó haciendo una reseña tanto de la demanda, como de la relación contractual entre las partes.

Sostuvo que la teoría del caso del demandante radica en que su representada se habría negado a restituir el inmueble arrendado en el estado en que le fue entregado, indicando, al respecto, que hay que distinguir dos situaciones: i) La restitución del inmueble, producida con anterioridad al 1 de marzo de 2019; ii) la colocación del inmueble en el estado que este fue entregado en el mes de marzo del año 2009.



Foja: 1

Refirió que su representada hizo modificaciones a la composición del inmueble una vez que lo recibió en arrendamiento el año 2009. Lo anterior era de conocimiento de la arrendadora, y en ningún caso produjo algún detrimento a la propiedad. El contrato inicial fue celebrado a 5 años plazo, razón por la cual su representada realizó inversiones que le permitieran dar el uso pretendido, lo que no es ilegítimo.

Señaló que con fecha 13 de febrero de 2019 doña Isabel Lilayu Gutierrez, Médico Jefe del Centro Médico Antofagasta, en representación de Codelco, envió un correo al Dr. Guillermo Illanes Brochet, en donde se le indicó: “«Estimado Guillermo; Buenas tardes.

De acuerdo a lo informado anteriormente, se ha gestionado cambio de dependencias desde vuestro edificio Matta 2095 piso 10° este fin de semana, sábado 16/02/19 a dependencias de Codelco, ubicadas en Avenida Brasil.

Para ello, la empresa ha contratado una empresa de mudanzas para realizar este traslado y evitar cualquier inconveniente a vuestro edificio y personas que realizan sus actividades en este recinto.

Con respecto a temas logísticos y consultas de ambas partes, se está coordinando una reunión vía video conferencia con Abastecimiento y nuestra dirección de quienes dependemos administrativamente en Antofagasta.

Ante cualquier duda, no dudes en contactarme” .

Explicó que luego de diferentes coordinaciones, y estando ad portas del término del contrato de arriendo, su representada, tal como le fue indicado al actor, hace entrega de la propiedad, en buen estado de conservación y libre de todo ocupante, quedando constancia en acta notarial levantada por don Alex Contreras Ardiles, Notario Público Suplente de Doña Ximena Patricia Garrido Granada, Notario Público Interino de la Sexta Notaría de Antofagasta, con oficio en calle Prat N° 482, oficina 25.

Expresó que en dicha acta, se acompaña un set de fotografías que dan cuenta del excelente estado en que se entregó la propiedad arrendada, además de la entrega de las llaves.

En lo relativo a los trámites posteriores a la entrega del inmueble por parte de su representada, manifestó que, con posterioridad al término del contrato de arriendo el día 01 de marzo de 2019, y a la entrega del inmueble, el Sr. Guillermo Illanes, quien por supuesto lo había inspeccionado y tenía libre acceso a



Foja: 1

su propiedad, formuló una serie de observaciones respecto al estado en que se encontraba el inmueble.

Al respecto, hizo presente que su representado, de buena fe, propuso inspeccionar la propiedad y efectuar los arreglos o modificaciones que el Dr. Illanes estimara. Para lo anterior, su representada tuvo que pedir autorización a la demandante, quien, además, le facilitó las llaves, tal como consta en la cadena de correos de fechas 26 de marzo de 2019 y 28 de marzo de 2019.

Señaló que, su representada realizó algunos cambios al inmueble, con los cuales la demandante no se mostraba conforme, haciendo cada vez diferentes requerimientos y ganando tiempo en plena pandemia, haciendo peticiones que excedían de las obligaciones contractuales que tenía su representada y que nada tenían que ver con la entrega del inmueble, la cual se efectuó antes del vencimiento del contrato de arriendo.

Al respecto del procedimiento voluntario de restitución del inmueble iniciado por el demandante, expresó que como corolario de la mala fe en la que ha actuado Inmobiliaria Josefa, está el hecho que inició, a espaldas de mi representada, un procedimiento voluntario de restitución de inmueble, del cual tuvimos conocimiento al momento de notificarse la demanda de autos.

Describió que el inmueble ya había sido restituido, y su representada realizó los trabajos solicitados por el actor, entonces ¿Qué necesidad tenía Inmobiliaria Josefa de llevar adelante dicho procedimiento judicial? La respuesta es, claramente, que ninguna. Es evidente que lo anterior obedeció a una estrategia procesal a efectos de artificialmente crear un nuevo momento de restitución del inmueble, con el objeto de solicitar los cánones y perjuicios que requiere vía la presente demanda hasta esa fecha.

Previas citas legales, de la cláusula décimo cuarta, indicar la impropiedad de los daños demandados y demás antecedentes que estimó necesarios tenerlos a la vista, solicitó, en definitiva, rechazar la demanda, en todas sus partes, con costas.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

3° . En el mismo comparendo, se recibió la causa a prueba, fijándose como hechos a probar: 1) Efectividad de la existencia del contrato de arrendamiento de fecha 10 de marzo de 2009, contrato de arrendamiento N° 4501566357, contrato de arrendamiento N° 4501616880 y contrato de arrendamiento N° 4501715193. Época y partes que lo suscribieron, inmueble sobre que versa la convención,



Foja: 1

cláusulas contenidas y fechas de término de cada instrumento; 2) Estado y condición en el que fue entregado el inmueble, por parte del arrendatario al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento; 3) Época efectiva en que se verificó la restitución del inmueble y estado en el que se encontraba al momento de ella; 4) Efectividad de que ad portas del término del contrato de arrendamiento, el demandado hizo entrega de la propiedad en buen estado de conservación y libre de todo ocupante; 5) Efectividad que la demandada ha incurrido en un incumplimiento contractual de carácter imputable. Hechos y antecedentes que lo justifiquen; 6) En la afirmativa del punto de prueba anterior, efectividad de que a raíz de dicho incumplimiento contractual, se produjeron los daños y perjuicios demandados por el actor. Naturaleza y evaluación de los mismos; 7) Efectividad de existir una relación de causalidad entre el incumplimiento contractual y los perjuicios reclamados por la demandante. Hechos y/o antecedentes que los justifiquen.

4° . Que, a folio 98, con fecha 20 de junio de 2022, se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

I. En cuanto a la objeción de documentos:

PRIMERO: Que, a folio 66 con fecha 27 de mayo de 2022, el demandado objetó los documentos acompañados por la demandante a folio 50 y acompañados a folio 51, específicamente las copias de facturas electrónica N° 277 y N° 278 de Max Ortega EIRL; Set de 8 boletas de ingreso de gastos comunes; Set de 8 boletas de ingreso de gastos comunes; los detalles de gastos comunes Edificio Miscanti; certificado de pago gastos comunes; boleta de ingreso 2302; todos los cuales fueron impugnados por falta de autenticidad.

SEGUNDO: Que, a folio 3, del cuaderno de objeción de documentos con fecha 02 de junio de 2022, el demandante evacúa el traslado conferido en autos, señalando, en síntesis, respecto a la objeción de los documentos acompañados a folio 50 que se puede apreciar claramente toda la información sensible que contienen, tales como a qué dirección u oficina corresponde, el total a pagar, las fechas de vencimiento, fecha de emisión, entre otros y que la objeción planteada debiese ser rechazada pues ataca al valor probatorio de los documentos, cuestión



Foja: 1

que está vedada a las partes, y, de todas formas, la objeción carece de todo fundamento plausible.

En cuanto a los documentos individualizados y objetados a folio 51, da por reproducido los argumentos anteriores, pues atacan el valor probatorio de los instrumentos, no indicando, de forma precisa, otros hechos o circunstancias por la que basa su objeción.

TERCERO: Que, uno de los medios para objetar los documentos privados en juicio es alegar su falta de autenticidad, la que en ocasiones se le conoce como la falsedad del instrumento, que se traduce en que el instrumento (ya sea público o privado, pues coinciden en esta parte la forma de ser objetados), no sea otorgado por las personas y de la manera que en él se expresa.

En ese orden de ideas, es posible establecer que la argumentación para objetar los documentos acompañados por el demandante dicen relación con el valor probatorio que puede ser asignado a dichos instrumentos, apreciación que es privativa del tribunal al momento de analizar la prueba acompañada por las partes en juicio, razón por la cual se rechazarán las objeciones deducidas.

II. En cuanto a la tacha:

CUARTO: Que, a folio 60, con fecha 25 de mayo de 2022, se llevó a cabo prueba testimonial, con la presencia de las partes en juicio, representadas por sus abogados, deduciendo, la parte demandante, opone causal de tacha, respecto de la testigo doña Isabel Estervina Lilayú Gutiérrez, cédula nacional N° 6.117.701-9, indicando que la testigo se encontraría inhabilitada para testificar por la causal del artículo 358 N° 5 y N° 6 del Código de Procedimiento Civil, en virtud de la relación laboral que la une con la demandada.

En el mismo acto, la demandada evacúa el traslado conferido, señalando que el demandante habría renunciado al derecho de tachas en el contrato de arrendamiento de fecha 12 de junio de 2017 y respecto de la tacha del artículo 358 N° 6, refiere que ninguna de la respuesta de la testigo permite entender que tiene un interés pecuniario directo o indirecto con el resultado del juicio, por lo que solicita el rechazo de las tachas, con costas.

QUINTO: Que ambas tachas y cualquier otra que hubiese sido deducida, serán desestimadas pues en esta clase de juicios, el legislador ha conferido al juez una mayor prerrogativa para ponderar la prueba que se rinda en ellos, no



Foja: 1

quedando el sentenciador constreñido u obligado por los rígidos límites que establece el sistema de la prueba legal o tasada. Por el contrario, la ley ha conferido al juez la facultad de apreciar la prueba que se produzca de conformidad a las reglas de la sana crítica lo cual, como se sabe, se compone de tres factores fundamentales: las reglas de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicos afianzados, fronteras que serán las que limiten la ponderación que el juez haga de la prueba. Como se ve, las apreciaciones en que se fundamentan las tachas planteadas en este proceso son propias de un sistema probatorio ajeno al que se ha de sujetar el juez en este tipo de procedimientos, lo que conduce naturalmente a su rechazo, sin perjuicio de que dentro de la libertad de ponderación derivada de las reglas de la sana crítica pueda el tribunal desestimar los testimonios que han sido cuestionados.

Por ello, se rechazarán las tachas deducidas por el demandante, al tenor de lo resolutivo de este fallo.

III. En cuanto al fondo:

SEXTO: Que, a folio 1, compareció don José Monrroy Licuime, Abogado, en representación convencional de Inmobiliaria Josefa Ltda., quien dedujo demanda de indemnización de perjuicios en contra de la Corporación Nacional del Cobre de Chile, Codelco-Chile, representada legalmente por don Octavio Araneda Osés, en razón de los hechos y fundamentos de derecho relatados en la parte expositiva de esta sentencia y a folio 53, el demandado contestó la demanda solicitando su rechazo, conforme los argumentos vertidos con anterioridad.

SÉPTIMO: Que, a folio 59, existiendo hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos, se fijaron los hechos a probar que en él constan.

OCTAVO: Que, la demandante, a fin de acreditar los hechos en que funda su acción, acompañó los siguientes medios de convicción:

A) Documental:

1. Contrato de arrendamiento entre Codelco Chile, División Codelco Norte e Inmobiliaria Josefa de fecha 10 de marzo de 2009.

2. Contrato de arrendamiento N° 4501566357 entre Codelco Chile, División Codelco Norte e Inmobiliaria Josefa de fecha 22 de octubre de 2015.



Foja: 1

3. Contrato de arrendamiento N° 4501616880 entre Codelco Chile, División Codelco Norte e Inmobiliaria Josefa de fecha 31 de marzo de 2016.

4. Contrato de arrendamiento N° 4501715193 entre Codelco Chile, División Codelco Norte e Inmobiliaria Josefa de fecha 12 de junio de 2017.

5. Formulario de seguimiento de visación contrato N° 4501715193 entre Codelco Chile e Inmobiliaria Josefa.

6. Carta de fecha 28 de noviembre de 2018 remitida al señor Braulio Bascuñán Aróstica, jefe senior contrato de servicios operacionales de Codelco, sobre “terminación contrato de arrendamiento N° 4501715193” enviada por el señor Guillermo Illanes Brochet.

7. Carta de fecha 24 de abril de 2019 remitida al señor Braulio Bascuñán Aróstica, jefe senior contrato de servicios operacionales de Codelco, sobre “terminación contrato arrendamiento N° 4501715193 y presupuesto de reparación de inmueble arrendado” enviada por el señor Guillermo Illanes Brochet.

8. Correo electrónico de fecha 6 de abril de 2020 entre don Guillermo Illanes Brochet y don Jorge Rodríguez Olivares sobre “Restitución de inmueble arrendado”, bajo el apercibimiento establecido en el número 3 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

9. Correo electrónico de fecha 20 de enero de 2020 entre don Guillermo Illanes Brochet y don Jorge Rodríguez Olivares sobre “Inicio de termino reparaciones piso 10 edificio Miscanti.” .

10. Correos electrónicos de fecha 09 de febrero de 2019 y 11 de febrero de 2019 intercambiados entre don Guillermo Illanes Brochet y doña Isabel Gutiérrez Lilayú sobre “RE: Restitución inmueble Servicio Médico” .

11. Correos electrónicos de fecha 8 de junio de 2019 y 10 de junio de 2019 intercambiados entre don Guillermo Illanes Brochet y doña Isabel Lilayú Gutiérrez sobre “Re: Edificio Miscanti, devolución propiedad.” .

12. Correos electrónicos de fecha 23 de enero de 2019 intercambiados entre don Guillermo Illanes Brochet y doña Isabel Lilayú Gutiérrez sobre “RE: Oficinas Miscanti” .

13. Correos electrónicos de fecha 26 de marzo de 2019 y 28 de marzo de 2019 intercambiados entre don Guillermo Illanes Brochet y doña Isabel Lilayú Gutiérrez sobre “RE: RV: Inspección Edificio Miscanti” .



Foja: 1

14. Correos electrónicos de fecha 11 de octubre de 2019 y 13 de octubre de 2019 intercambiados entre don Hernán Illanes Brochet y don Cristóbal Fernando Castillo sobre “RE: Borrador Recepción Codelco” .

15. Ebook completo de los autos Rol V-165-2021 radicados en el 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “/SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA” .

16. Escrito en que se solicita la restitución del Inmueble correspondiente a los autos Rol V-165-2021 del 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “/SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA” .

17. Estampado del receptor don Luis Cortés Galleguillos de fecha 16 de marzo de 2021, a las 13:39 hrs, correspondiente a los autos Rol V-165-2021 del 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “/SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA” , en que se acredita el abandono material del Inmueble.

18. Estampado del receptor don Luis Cortés Galleguillos de fecha 14 de mayo de 2021, a las 11:45 hrs, correspondiente a los autos Rol V-165-2021 del 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “/SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA” , en que se acredita la entrega material del Inmueble a don Guillermo Illanes.

19. Sentencia en que se ordena la restitución del Inmueble correspondiente a los autos Rol V-165-2021 del 3° Juzgado de Letras Civil de Antofagasta, caratulados “/SOCIEDAD INMOBILIARIA JOSEFA” .

20. Captura de pantalla de la aplicación Whatsapp que contiene un intercambio de mensajes, durante el 12 de marzo de 2020 y el 14 de marzo de 2020, entre don Guillermo Illanes Broches y don Jorge Rodríguez Olivares.

21. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9430863, correspondientes a la oficina 1001 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

22. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9430864, correspondientes a la oficina 1002 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

23. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9430865,



Foja: 1

correspondientes a la oficina 1003 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

24. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9447200, correspondientes a la oficina 1004 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

25. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9430866, correspondientes a la oficina 1005 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

26. Set de boletas de boletas de la Compañía General de Electricidad S.A., desde abril de 2019 a septiembre de 2021, número de cliente 9430867, correspondientes a la oficina 1006 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

27. Set de comprobantes de pago denominados “boleta de ingreso”, emitidos por la Comunidad Edificio Miscanti, Rut: 53.315.293-7, ubicada en calle Matta N° 2095 – Block A Centro, Antofagasta, números 1912, 1935, 1997, 2008, 2047, 2108, 2158 y 2137.

28. Copia de factura electrónica N° 569, emitida por Comercializadora W&S SpA, de fecha 12 de noviembre de 2021, cuya glosa describe “Muebles Oficina Priscila” y “Mueble Closet Miscanti Cotizaciones 32.004-32.002”, por un total de \$5.128.900.

29. Factura electrónica N° 277, emitida por “Climatización Max Andres Scott Ortega Empresa Individual de Responsabi”, de fecha 12 de julio de 2021, cuya glosa describe “Anticipo Trabajos Piso 10 Edificio Miscanti de acuerdo a Cot.09072-21”, por un total de \$3.570.000.

30. Factura electrónica N° 278, emitida por “Climatización Max Andres Scott Ortega Empresa Individual de Responsabilidad”, de fecha 15 de julio de 2021, cuya glosa describe “Saldo Trabajos Piso 10 Edificio Miscanti de acuerdo a Cot.09072-21”, por un total de \$5.152.700.

31. Factura electrónica N° 506, emitida por Comunidad Edificio Miscanti, de fecha 2 de diciembre de 2021, cuya glosa describe “GTO. COM. 09/2021 OF. 1001”, “GTO. COM. 09/2021 OF. 1002”, “GTO. COM. 09/2021 OF. 1003”,



Foja: 1

“GTO. COM. 09/2021 OF. 1004” , “GTO. COM. 09/2021 OF. 1005” y “GTO. COM. 09/2021 OF. 1006” , por un total de \$641.420.-

32. Factura electrónica N° 507, emitida por Comunidad Edificio Miscanti, de fecha 2 de diciembre de 2021, cuya glosa describe “GTO. COM. 10/2021 OF. 1001” , “GTO. COM. 10/2021 OF. 1002” , “GTO. COM. 10/2021 OF. 1003” , “GTO. COM. 10/2021 OF. 1004” , “GTO. COM. 10/2021 OF. 1005” y “GTO. COM. 10/2021 OF. 1006” , por un total de \$628.525.-

33. Factura electrónica N° 509, emitida por Comunidad Edificio Miscanti, de fecha 17 de diciembre de 2021, cuya glosa describe “GTO. COM. 11/2021 OF. 1001” , “GTO. COM. 11/2021 OF. 1002” , “GTO. COM. 11/2021 OF. 1003” , “GTO. COM. 11/2021 OF. 1004” , “GTO. COM. 11/2021 OF. 1005” y “GTO. COM. 11/2021 OF. 1006” , por un total de \$522.008.-

34. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1001, por los meses 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 11/2020, y 12/2021.

35. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1002, por los meses 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 11/2020, y 12/2021.

36. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1003, por los meses 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 11/2020, y 12/2021.

37. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1004, por los meses 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 11/2020, y 12/2021.

38. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1005, por los meses 03/2019, 04/2019,



C-91-2022

Foja: 1

05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 04/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, 11/2020, y 12/2021.

39. Set de documentos denominados “detalle de gastos comunes Edificio Miscanti” , correspondientes a la oficina 1006, por los meses 03/2019, 04/2019, 05/2019, 06/2019, 07/2019, 08/2019, 09/2019, 10/2019, 11/2019, 12/2019, 01/2020, 02/2020, 03/2020, 05/202, 07/2020, 08/2020, 09/2020, y 11/2020.

40. Copia documento denominado “certificado de pago gastos comunes” , suscrito por Ximena Aravena Villarroel, en representación de Comunidad Edificio Miscanti, en el que se indica que Sociedad Inmobiliaria Josefa se encuentra al día en el pago de los gastos comunes por concepto de las oficinas N° 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 y 1006.

41. Copia comprobante de pago denominado “boleta de ingreso” , número 2302, emitidos por la Comunidad Edificio Miscanti, Rut: 53.315.293-7, ubicada en calle Matta N° 2095 – Block A Centro, de fecha 9 de mayo de 2022

42. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1001 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

43. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1002 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

44. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1003 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

45. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1004 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

46. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1005 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

47. Set de boletas de boletas de la Compañía Aguas de Antofagasta S.A., desde noviembre de 2021 a enero de 2022, correspondientes a la oficina 1006 ubicada en Manuel Antonio Matta 2091, comuna y ciudad de Antofagasta.

B) Confesional:



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: SZXGXXDVWRP

Foja: 1

1. A folio 90, y previas certificaciones de incomparecencia por parte del representante legal del demandado, se hace efectivo el apercibimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, constando apertura del pliego de posiciones a folio 91.

NOVENO: La demandada, proporcionó los siguientes medios probatorios:

A) Documental:

1. Acta Notarial de fecha 28 de febrero de 2019, de don Alex Contreras Ardiles, Notario Público Suplente de doña Ximena Patricia Garrido Granada, Notario Público Interino de la Sexta Notaría de Antofagasta, que incluye fotografías y anexo.

2. Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 10 de marzo de 2009.

3. Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 22 de octubre de 2015.

4. Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 31 de marzo de 2016.

5. Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes con fecha 12 de junio de 2017.

6. Copia de correo electrónico enviado por doña Isabel Lilayu Gutiérrez a don Guillermo Illanes Brochet con fecha 13 de febrero de 2019.

7. Copia de cadena de correo electrónico enviado entre doña Isabel Lilayu Gutiérrez y don Guillermo Illanes Brochet entre el 26 y el 28 de marzo del año 2019.

B) Confesional:

1. A folio 73, con fecha 31 de mayo de 2022, consta prueba confesional, compareciendo al efecto don Guillermo Eduardo Illanes Brochet, cédula nacional de identidad N° 6.658.153-5, representante legal de Inmobiliaria Josefa Ltda., domiciliado en Claudio Arrau N° 02862, Antofagasta, quien legalmente juramentada expuso al tenor del pliego de posiciones acompañado por la demandada.

C) Percepción documental:

1. Que, a folio 59, se efectúa la percepción de documentos, todo ello de conformidad al artículo 348 bis del Código de Procedimiento Civil, respecto de los documentos N° 6 y 7, de la presentación de folio 49, incorporados por el demandado.



Foja: 1

D) Exhibición de documentos:

1. A folio 59, el demandado solicitó la exhibición de los siguientes documentos: a) Correo electrónico enviado por don Guillermo Illanes (Memo_Doc@hotmail.com) a doña Isabel Lilayú (ILilayu@codelco.cl) el 26 de marzo de 2019, con el asunto “Re: RV: Inspección Edificio Miscanti” ; y b) Correo electrónico enviado por don Guillermo Illanes (Memo_Doc@hotmail.com) a doña Isabel Lilayú (ILilayu@codelco.cl) el 28 de marzo de 2019, con el asunto “Re: RV: Inspección Edificio Miscanti” , cumpliéndose la diligencia a folio 70, con fecha 30 de mayo de 2022.

E) Testimonial:

1. Que, a folio 60, consta declaración de la testigo doña Isabel Estervina Lilayú Gutierrez, cédula nacional de identidad N° 6.117.701-9, médico cirujana, domiciliada en calle Lord Cochrane N° 2125, Antofagasta; quien juramentada en forma legal, depuso en la audiencia respectiva, al tenor de los hechos a probar de la resolución que recibe la causa a prueba.

DÉCIMO: Que, son hechos asentados en la presente causa que las partes se encontraban vinculadas contractualmente desde el 10 de marzo de 2009, celebrando sucesivas renovaciones de contratos de arrendamiento, siendo el último aquel pactado con fecha 12 de junio de 2017, denominado contrato de arrendamiento N° 4501715193, con duración de 24 meses, comenzando a regir el 01 de marzo de 2017. Las convenciones tenían por objeto el arriendo de las oficinas N° 1001, N° 1002, N° 1003, N° 1004, N° 1005 y N° 1006, del inmueble de calle Manuel Antonio Matta N° 291, de la ciudad de Antofagasta, denominado “Edificio Miscanti” , y los derechos de uso y goce sobre las superficies comunes del décimo piso, las que fueron destinadas por el arrendatario (Codelco) para el funcionamiento de oficinas médicas.

En relación con las rentas de arrendamiento, éstas se pactaron en 164,48 Unidades de Fomento, además de 22 Unidades de Fomento por concepto de pago de gastos comunes. El valor de la Unidad de Fomento correspondió al valor del día de la facturación.

En cuanto a su vigencia, el último contrato (N° 4501715193) se extendió por 24 meses, comenzando a regir desde el 01 de marzo de 2017, hasta el 01 de marzo de 2019.



Foja: 1

UNDÉCIMO: Que, para resolver la cuestión puesta a conocimiento de esta sentenciadora, es necesario tener presente que la Sociedad Inmobiliaria Josefa imputa a la Corporación Nacional del Cobre, el incumplimiento de dos obligaciones. Que dichas obligaciones son: 1. La falta de restitución de las oficinas individualizadas en la forma que establecía el contrato y 2. Que la restitución se hiciera en el estado en que fueron entregadas al momento de celebrar el contrato en comento.

DUODÉCIMO: Que, para determinar si se incumplió la primera de las obligaciones imputadas, se tuvo a la vista el contrato de arrendamiento N° 4501715193, entre Corporación Nacional del Cobre de Chile y Sociedad Inmobiliaria Josefa, de fecha 12 de junio de 2017, cuya cláusula décima cuarta reza lo siguiente: “El arrendatario se obliga a restituir la propiedad arrendada, inmediatamente que termine este contrato, entrega que deberá hacer mediante la desocupación total de la propiedad, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves, exhibiéndole los recibos que acrediten el pago hasta el último día que ocupe el inmueble de los gastos comunes o servicios especiales” .

Del tenor de dicha cláusula es posible deducir que sobre el arrendatario pesaban las siguientes obligaciones: 1) Restituir el inmueble inmediatamente después que terminase el plazo del contrato; 2) Dicha restitución se ejecutaría mediante la desocupación del inmueble poniéndola a disposición del arrendador, entregándole las llaves; y 3) Exhibir los comprobantes de pago de los gastos comunes u otros servicios hasta el último día de ocupación del inmueble, cláusula que se asemeja bastante a lo que dispone el artículo 1948 del Código Civil, norma que regula cómo ha de verificarse la restitución de un inmueble, que reza: “La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves” .

En cuanto a dichas obligaciones, se analiza el Acta Notarial de fecha 28 de febrero de 2019, de don Alex Contreras Ardiles, Notario Público Suplente de doña Ximena Patricia Garrido Granada, Notario Público Interino de la Sexta Notaría de Antofagasta, que incluye fotografías y anexo, en la cual se certifica que “A requerimiento de doña Isabel Lilayú, cédula nacional de identidad N° 6.117.701-9, por Codelco-Chuquicamata, se constató hoy a las 15:10 horas, que en el piso 10 del edificio Miscanti, con acceso por calle Manuel Antonio Matta N° 2091, existen seis consultas médicas, con los números: 1001, 1002, 1003, 1004, 1005 y 1006, las



Foja: 1

que se encuentran totalmente desocupadas, y en buen estado de conservación, tal como se muestra en el set fotográfico que acompaña la presente acta, y que forma parte integrante de esta. En Antofagasta, Republica de Chile, a 28 de febrero de 2019. Doy Fe” .

Por su parte, se tiene a la vista la prueba confesional de folio 73, la cual en la pregunta número ocho el actor refiere que: “Si, es efectivo, cuando desocupan el piso N° 10 la Doctora se acompaña con 2 funcionarios, supongo que de Codelco llevando las llaves en una caja y haciéndome entrega de estas en ese instante a lo cual yo le respondo, que están desocupando el piso pero no me están restituyendo el inmueble como era primitivo y que por lo tanto, no hacía una recepción del mismo y por ende, él no podía recibir las llaves...” .

Ahora, si bien el representante legal de la demandante señala en su confesión ser dueño solo de una parte del edificio, lo cierto es que aquella afirmación pugna con lo establecido en el contrato en estudio, en que se afirma que el actor es dueño de la totalidad del edificio, resultado relevante a fin de resolver la presente controversia, toda vez que de ello, es posible establecer que el actor, al tener a disposición tanto las llaves de las oficinas arrendadas y ser propietario de la totalidad del edificio, estaba en disposición de las oficinas, desvirtuando lo argüido por éste, en relación a que recién con fecha 14 de mayo de 2021, a través de la sentencia en autos voluntarios V-165-2021 del 3° Juzgado Civil de Antofagasta, pudo obtener la restitución del inmueble. Ello, ya que a pesar de que el actor, a lo largo de sus presentaciones, no haya estado de acuerdo con la forma en la que se llevó a cabo la restitución, ésta se materializó al tenor de lo dispuesto en el contrato, compareciendo ambas partes a la diligencia.

De lo razonado *supra*, es posible tener por acreditada la restitución de las oficinas, objeto del contrato de arrendamiento en comento, cumpliéndose dos de las 3 obligaciones que pesaban sobre el arrendatario. La tercera, siendo de poca relevancia y no habiendo sido alegada por el actor, no se considerará para efectos de imputar un incumplimiento imperfecto.

DÉCIMO TERCERO: Que, la segunda obligación que pesaba sobre el arrendatario, respecto de quien se imputa incumplimiento, era la de restituir las oficinas en el estado en que les fueron entregadas a éste.



Foja: 1

Para determinarlo, es necesario remitirse a lo dispuesto en el artículo 1947 del Código Civil: “El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos.

Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable” .

En ese orden de ideas, uno de los hechos a probar era el estado en el que fue entregado el inmueble al momento de celebrarse el contrato de arrendamiento.

Que a lo largo del proceso, el demandante incorporó diferentes medios probatorios, entre los que destacan boletas de servicios básicos, facturas de compras y reparación, los que, a juicio de esta sentenciadora resultan insuficientes para acreditar el real estado en que fue entregado el inmueble al arrendatario, al inicio del contrato en estudio. Es más, no figura en autos medio de convicción alguno que permita hacer una comparación *ex ante* y *ex post*, respecto del estado en el que fueron entregadas las oficinas.

Para acreditar el hecho antes referido, se tuvo a la vista únicamente lo acordado en la cláusula sexta del contrato de arrendamiento N° 4501715193, entre Corporación Nacional del Cobre de Chile y Sociedad Inmobiliaria Josefa, de fecha 12 de junio de 2017, estableció que: “Las partes dejan constancia que la propiedad es entregada en arrendamiento, en este acto al arrendatario, siendo recibida, a su entera conformidad por el arrendatario y en las condiciones que se precisan en inventario donde se reflejará el estado en que se recibió el inmueble, documentos que será parte integrante del presente contrato” .

Ahora bien, prescindiendo el actor del inventario arriba señalado, imposibilita al tribunal de realizar el examen y la comparación necesaria, para acreditar los incumplimientos alegados.

DÉCIMO CUARTO: Que, a la luz de lo precedentemente razonado, siendo el incumplimiento contractual uno de los presupuestos para resarcir los perjuicios que pudiere haber sufrido el actor, como consecuencia de la inobservancia de la conducta debida, y habiéndose descartado éste en los motivos anteriores, es que se



Foja: 1

rechazará la demanda en todas sus partes, como se establecerá en lo resolutivo de esta sentencia.

DÉCIMO QUINTO: Que, no habiéndose establecido incumplimiento contractual y siendo presupuestos que se encuentran íntimamente ligados con los daños sufridos, se rechazarán de igual forma, las indemnizaciones pretendidas por el actor.

DÉCIMO SEXTO: Que, la demás prueba rendida y no valorada, en nada altera las conclusiones a las que esta sentenciadora ha arribado.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, habiendo sido totalmente vencida, se condenará al pago de las costas de la causa a la demandante, conforme lo dispone el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo previsto en los artículos 1.437, 1.445, 1.467, 1.545, 1.546, 1.698, 1.915, 1.942, 1.947, 1.948, y 1.950 del Código Civil; 144, 160, 169, 170, 341, 346 y 394 del Código de Procedimiento Civil; y Ley 18.101, se declara:

I) En cuanto a la objeción de documentos:

I. Que, **se rechaza** la objeción de documentos deducida por el demandado a folio 66.

II) En cuanto a la tacha:

II. Que, **se rechaza** la tacha deducida por el demandado a folio 60.

III) En cuanto al Fondo:

III. Que, **se rechaza**, la demanda principal de indemnización de perjuicios por incumplimiento contractual, deducida a folio 1, deducida por don José Monrroy Licuime, Abogado, en representación convencional de Inmobiliaria Josefa Ltda., representada legalmente por don Guillermo Eduardo Illanes Brochet, contra de la Corporación Nacional del Cobre de Chile, Codelco-Chile, representada legalmente por don Octavio Araneda Osés, ya todos individualizados.

IV. Que, se condena al demandante al pago de las costas de la causa, como se indicó en el motivo décimo séptimo.



C-91-2022

Foja: 1

Regístrese, notifíquese por cédula a las partes y en su oportunidad archívese.

Rol C-91-2022

Dictada por doña **ELSA MARÍA CASTRO LILLO**, Juez titular del Tercer Juzgado de Letras Calama.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Calama, veintinueve de Julio de dos mil veintidós**



Este documento tiene firma electrónica
y su original puede ser validado en
<http://verificadoc.pjud.cl>

Código: SZXGXXDVWRP