

MATERIA : TERMINO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
PROCEDIMIENTO : SUMARIO
DEMANDANTE : PANIFICADORA VITACURA LIMITADA.
RUT. : 79.532.170-5
REPRESENTANTE LEGAL : EL FARO GESTIÓN PATRIMONIAL LIMITADA
RUT : 77.064.190-k
ABOGADO : JOSE SANTANDER ROBLES
RUT. : 10.050.813-3
DEMANDADO : BAKERY EXPRESS LIMITADA.
RUT : 76.719.460-9:
REPRESENTANTE
LEGAL :COMERCIALIZADORA M Y E LIMITADA ó M Y E LTDA.
REPRESENTANTE
LEGAL :INVERSIONES GASPAR S.A.

EN LO PRINCIPAL: DEMANDA DE TERMINO DE CONTRATO DE SUBARRENDAMIENTO POR NO PAGO DE RENTA Y RECONVENCIONES DE PAGO, PRIMER OTROSÍ: EN SUBSIDIO, DESAHUCIO; SEGUNDO OTROSÍ, SOLICITA MEDIDA DE RETENCIÓN QUE INDICA; TERCER OTROSÍ: SOLICITA ABSOLUCIÓN DE POSICIONES; CUARTO OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS CON CITACIÓN; QUINTO OTROSÍ: PATROCINIO Y PODER .

S . J. L. Santiago

JOSÉ SANTANDER ROBLES, abogado, en representación legal y convencional, según se acreditará, de **PANIFICADORA VITACURA LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, RUT 79.532.170-5, todos domiciliados para estos efectos en Calle Estado 359, Piso 13, Santiago, a US. Respetuosamente digo:

Que vengo en interponer demanda de termino de contrato de subarrendamiento, por no pago de renta, y restitución del inmueble, y reconvenciones de pago, en contra de la empresa **BAKERY EXPRESS LIMITADA**, sociedad del giro de su denominación, rol único tributario Nº 76.719.460-9, representada legalmente por Comercial M Y E Limitada ó M Y E Ltda., a su vez representada legalmente por Waleska Edith Gutiérrez Montoya, ignoro estado civil y profesión u oficio, e inversiones GASPAR S.A., a su vez,

representada legalmente por Harald Rosenqvist Armstrong, ignoro estado civil y profesión u oficio, en calidad de arrendatario, y en contra de don Dante Superbi Rojas, RUT 7.548.736-3, Factor de Comercio, casado y separado de bienes, y don Juan Reinaldo Cabrera Zúñiga, RUT 5.272.613-1, Contador Auditor, chileno, casado y separado de bienes, ambos en calidad de AVALES y codeudores solidarios, **todos con domicilio en calle Vitacura N° 5336 interior, comuna de Vitacura**, con entrada de servicio por calle Alianza portón costado del número 1723, de acuerdo a la presunción del artículo 8° N° 2 de la ley 18.101, conforme a los siguientes antecedentes a saber:

Con fecha 18 de marzo de 2011, Panificadora Vitacura Limitada y Bakery Express Limitada celebraron contrato de subarrendamiento de propiedad y maquinarias, respecto del inmueble ubicado en calle Vitacura N° 5336 interior, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

En el contrato de subarrendamiento, se entregó la mencionada propiedad por una renta mensual de arrendamiento de UF 90 (Noventa Unidades de Fomento) más impuesto al valor agregado, pagaderos por anticipado hasta los días cinco de cada mes calendario.

De la misma forma el contrato de subarrendamiento se pactó por el plazo de un año, que comenzó a regir el día 1° de marzo de 2011, el que se renovarían por periodos iguales, tácita y sucesivamente.

Además, se incluyó en el contrato de subarrendamiento las maquinarias que se detallan en el anexo N° 2, que se acompaña en un otrosí de esta presentación.

Desde el mes de Julio de 2012, es decir, tres meses a la fecha, la demandada adeuda a mi representada la renta mensual de dicho inmueble, sumando, al día de hoy una deuda que asciende a \$ 7.256.568.- (siete millones, doscientos cincuenta y seis mil quinientos sesenta y ocho pesos).

Por otra parte, mi representada ha tomado conocimiento de que las maquinarias de panadería y pastelería con las cuales se subarrendó el inmueble se encuentran en un estado de deterioro tal, que el costo de repararlas asciende a la suma aproximada de

\$6.650.000.-, lo cual ha producido un grave perjuicio a mi representada, toda vez que dentro del contrato se encontraba estipulado, en la cláusula Quinta, que la subarrendataria se comprometía a mantener y conservar en perfecto estado de funcionamiento las máquinas señaladas en el referido anexo N° 2, situación que no ha sido tal, debido al incumplimiento por parte de la demandada, y por lo mismo será mi representada quién deberá reparar las maquinarias una vez restituído el inmueble.

Así, conforme a los términos del contrato de subarrendamiento y de la ley, artículos 588 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículo 4º, 7º, 8º y demás pertinentes de la ley 18.101, concurre ante el Tribunal de SS. solicitando se declare terminado este arrendamiento por no pago de rentas, con reconvenciones de pago, y solicitando su restitución dentro del plazo que establece la ley, más costas por la obligación de nuestro accionar.

POR TANTO,

En merito de lo expuesto, normas invocadas y pertinentes, contrato vinculante, artículos 588 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículo 4º, 7º 8º y demás pertinentes de la Ley 18.101 y sus leyes modificatorias y adecuatorias, a **US. RUEGO**, tener por interpuesta demanda de terminación de subarrendamiento por no pago de rentas y restitución del inmueble y de las maquinarias detalladas en el referido anexo N° 2, con reconvenciones de pago, dentro del plazo legal, en contra de empresa Bakery Express Limitada, ya individualizada, y solicito acoger en definitiva esta acción declarando: **1)** Que se termina el subarrendamiento que vincula a mi representada con la demandada, respecto del inmueble ubicado en Calle Vitacura N° 5336 interior, comuna de Vitacura, Región Metropolitana, con entrada de servicio por calle Alianza portón Costado del número 1723, debiendo este restituirse dentro del plazo de tercero día de ejecutoriada la sentencia definitiva, bajo apercibimiento de lanzamiento a costa del demandado; **2)** que la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberán pagar las rentas impagas correspondientes a los meses de Julio, Agosto y Septiembre de 2012, ascendientes a la suma de \$ 7.256.568.- y demás gastos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, más los consumos domiciliarios, impagos a dicha fecha, con los intereses legales pertinentes y multas que se sigan devengando, sin perjuicio del reajuste contemplado en el artículo 21 de la ley 18.101; **3)** la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberá

hacer devolución de las maquinarias que se detallan en el referido anexo N° 2 del contrato de subarrendamiento, en buen estado de conservación y funcionamiento **4)** Que la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberán pagar, por concepto de indemnización de perjuicios por los daños producidos en las maquinarias, la suma ascendente a \$ 6.500.000.- o lo que SS. determine conforme a las pruebas rendidas durante el proceso, **5)** el demandado y sus avales o codeudores solidarios deberá cancelar las costas de la presente causa, en conformidad a la ley.

PRIMER OTROSÍ: Por el improbable caso de que no se acoja la demanda de término de contrato de arrendamiento, por no pago de rentas, y restitución del inmueble, en contra de la Empresa Bakery Express Limitada, ya individualizada en lo principal de esta presentación, solicito a SS. tener por interpuesta, de forma subsidiaria, demanda de desahucio en contra de la empresa Bakery Express Limitada, por las siguientes consideraciones de hecho y de derecho que paso a exponer:

Con fecha 18 de Marzo de 2011, mi representada celebró contrato de arrendamiento con la demandada Empresa Bakery Express Limitada, antes individualizada, respecto del inmueble ubicado en calle Vitacura, N° 5336 interior, comuna de Vitacura, Región Metropolitana.

En el contrato de arrendamiento, se entregó la mencionada propiedad por una renta mensual de arrendamiento de UF 90 (Noventa Unidades de Fomento) más impuesto al valor agregado, pagaderos por anticipado hasta los días cinco de cada mes calendario. Además, se incluyó en el contrato de subarrendamiento las maquinarias que se detallan en el anexo N° 2, que se acompaña en un otrosí de esta presentación.

De la misma forma el contrato de arrendamiento se pactó por el plazo de un año, que comenzó a regir el día 1º de marzo de 2011, el que se renovarían por periodos iguales, tácita y sucesivamente. Dicho plazo se entendería prorrogado por periodos iguales, salvo que alguna de las partes contratantes le pusiera término dando el aviso correspondiente con conformidad a la ley. Es por lo anterior que vengo en demandar de desahucio a la empresa Bakery Express Limitada, ya individualizada, solicitando el término del contrato de arrendamiento, de acuerdo al artículo 3º y siguientes de la ley 18.101, y solicitando la restitución del inmueble dentro del plazo legal, o lo que SS. determine conforme a la ley.

Por otra parte, mi representada ha tomado conocimiento de que las maquinarias de panadería y pastelería con las cuales se subarrendó el inmueble se encuentran en un estado de deterioro tal, que el costo de repararlas asciende a la suma aproximada de \$6.650.000.-, lo cual ha producido un grave perjuicio a mi representada, toda vez que dentro del contrato se encontraba estipulado, en la cláusula Quinta, que la subarrendataria se comprometía a mantener y conservar en perfecto estado de funcionamiento las máquinas señaladas en el referido anexo N° 2, situación que no ha sido tal, debido al incumplimiento por parte de la demandada, y por lo mismo será mi representada quién deberá reparar las maquinarias una vez restituído el inmueble.

Por tanto,

En merito de lo expuesto, normas invocadas y pertinentes, contrato vinculante, artículos 588 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, artículos 3º, 4º, 7º 8º y demás pertinentes de la Ley 18.101 y sus leyes modificatorias y adecuatorias, Solicito a SS. tener por interpuesta demanda de desahucio en contra de la empresa Bakery Express Limitada, ya individualizada, solicitando a SS. que **1)** la demandada deberá restituir el inmueble, ya individualizado, dentro del plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento a costa del demandado y sus avales o codeudores solidarios; **2)** que el demandado y sus avales o codeudores solidarios deberá pagar las rentas y demás gastos que se devenguen hasta la restitución efectiva del inmueble arrendado, más los consumos domiciliarios, impagos a dicha fecha, con los intereses legales pertinentes y multas que se sigan devengando, sin perjuicio del reajuste contemplado en el artículo 21 de la ley 18.101; **3)** la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberá hacer devolución de las maquinarias que se detallan en el referido anexo N° 2 del contrato de subarrendamiento, en buen estado de conservación y funcionamiento **4)** **4)** Que la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberán pagar, por concepto de indemnización de perjuicios por los daños producidos en las maquinarias, la suma ascendente a \$ 6.500.000.- o lo que SS. determine conforme a las pruebas rendidas durante el proceso, **5)** la demandada y sus avales o codeudores solidarios deberán cancelar las costas de la presente causa, en conformidad a la ley.

SEGUNTO OTROSÍ: Conforme lo dispone el artículo 290 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, Solicito a SS. se decrete medida de retención de bienes determinados, sobre todas las maquinarias que se encuentran al interior del inmueble

subarrendado, correspondiente a los galpones e instalaciones de la planta de panadería y pastelería ubicada en Avenida Vitacura 5336 interior, Comuna de Vitacura, con entrada de servicio por calle Alianza portón costado del N° 1723, las cuales deberán permanecer en el inmueble subarrendado mientras dure el juicio.

Lo anterior, con el objeto de hacer valer el derecho a retención que otorga el artículo 1937 del Código Civil, y además, en consideración a que la mayoría de las maquinarias que se encuentran en el interior de dicho inmueble son de propiedad de mi representada, según consta en el contrato de arrendamiento que se acompaña en un otrosí de esta presentación, y esta parte ha tomado conocimiento de que la demandada tendría intenciones de abandonar el inmueble sin efectuar el correspondiente pago de las rentas adeudadas, más aún, pretendería abandonar el inmueble y llevarse consigo las maquinarias de panadería y pastelería, que no le pertenecen, para así poder establecerse en otro lugar, existiendo motivo racional para creer que la demandada procurará ocultar los bienes mientras dura el juicio, requisito establecido en el artículo 295 para solicitar la retención de bienes.

Por tanto,

Solicito a SS. acceder a lo solicitado, ordenando la retención de las maquinarias que se encuentran en los galpones e instalaciones de la planta de panadería y pastelería ubicada en Avenida Vitacura 5336 interior, Comuna de Vitacura, con entrada de servicio por calle Alianza portón costado del N° 1723.

TERCER OTROSÍ: Solicito a SS. se cite a absolver posiciones, sobre hechos propios y no propios, y sin posibilidad de delegación, a los representantes legales de Bakery Express limitada, Waleska Edith Gutierrez Montoya y Harald Rosenqvist Armstrong, y a los Avals y Codeudores solidarios del contrato de fecha 18 de marzo de 2011, Dante Superbi Rojas y Juan Reinaldo Contreras Zúñiga.

CUARTO OTROSÍ: Vengo en acompañar los siguientes documentos, con citación:

- 1.- Copia de contrato de subarrendamiento de fecha 18 de marzo de 2011, celebrado entre las partes.
- 2.- Copia de Anexo N° 2 de Contrato de subarriendo de fecha 18 de marzo de 2011.

3.- Copia de 3 facturas impagas correspondientes a las rentas de los meses de julio, agosto y septiembre de 2012.

4.- Copia de informe donde constan los daños producidos en las maquinarias, y su correspondiente cotización para efectuar las reparaciones.

QUINTO OTROSÍ: Vengo en hacer presente a SS. que en mi calidad de abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y actuando con mandato judicial, otorgado por escritura pública, ante el notario de Santiago don RAÚL IVÁN PERRY PEFAUR, de fecha 12 de enero de 2007, cuya copia acompaño en este acto, asumo el patrocinio y el poder en la presente causa, haciéndolo extensivo a la abogada MARÍA FRANCISCA HERNÁNDEZ SERVANTI, RUT 15.243.143-0, de mi mismo domicilio, quién firma en señal de aceptación.-