Santiago, dos de octubre de dos mil veinticuatro.

VISTOS:

En autos Rol C-13140-2020, seguidos ante el 23° Juzgado Civil de Santiago, caratulados “[redacted] con [redacted]”, juicio sumario, por sentencia de veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se acogió la demanda interpuesta por [redacted] y se declaró terminado el contrato de subarrendamiento celebrado por [redacted], como subarrendadora y [redacted], como subarrendataria, respecto de los pisos 4 al 12, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados, la bodega N°22 del piso menos uno, los cuatro estacionamientos dobles y los bienes denominados como “muebles del [redacted]”, singularizados en el anexo uno, todos em[redacted]dos al interior del [redacted], ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted], a contar del día 18 de junio de 2020.

La misma sentencia rechazó la demanda reconvencional interpuesta por la parte demandada, [redacted], en contra de [redacted] y [redacted] en todas sus partes; y omitió pronunciamiento en cuanto a las excepciones y defensas de las demandadas reconvencionales, atendido su rechazo íntegro, sin condenar a la demandada principal al pago de las costas.

En contra de este fallo, la demandada principal, [redacted], dedujo recursos de casación en la forma y apelación, este último en subsidio del primero, que se fundó en las causales 5ª, 7ª y 9ª del artículo 768 del Código de Procedimiento Civil; impugnación que la Sala Tramitadora de esta Corte declaró inadmisible en lo referido a sus hipótesis 5ª y 9ª, ordenando traer los autos en relación para conocer de la solicitud de invalidación asilada en la causal 7ª del artículo 768 ya citado, y del recurso de apelación deducido.

CONSIDERANDO:

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

PRIMERO: Que el recurso de casación se funda en la causal 7ª del artículo 768 del Código de Enjuiciamiento Civil, y se sustenta en que la sentencia definitiva contendría decisiones contradictorias. Al efecto, expresa

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

Código: XDMLXQNPGXG

que, como consta en autos, su parte al contestar la demanda desarrolló ampliamente los fundamentos de la excepción de contrato no cumplido opuesta y, específicamente, el directo incumplimiento a la cláusula 10ª y 17.1 del contrato de autos por parte de [redacted] en lo relativo a la contratación de los [redacted] que debían ser tomados y pagados por la subarrendataria, en beneficio del subarrendador o quien éste designara. El primero estaba previsto para cautelar la paralización del funcionamiento del [redacted], cubriendo 6 meses de renta de arrendamiento del [redacted] (cláusula 10ª) y el segundo, de ejecución inmediata por la cantidad de 9.120 Unidades de Fomento, expresamente destinado a garantizar el pago de eventuales rentas que se pudieran adeudar (cláusula 17.1), expresando al respecto la actora, que no los había contratado ni renovado las pólizas con la compañía [redacted] (ni con ninguna otra compañía de [redacted]), situación que su parte invocó al amparo de lo que prescribe el artículo 1552 del Código Civil. Sobre este punto, [redacted] se defendió sosteniendo que no le fue posible contratarlas, porque ellas no existen ni en la compañía indicada ni en el resto del mercado asegurador, aserto que su parte desmintió mediante la prueba que cita, pese a lo cual el tribunal resolvió el punto consignando en el fallo "*Vigésimo Cuarto: En cuanto a la obligación de contratación de un seguro, aun cuando el demandante no probó haber cumplido tal obligación, ese incumplimiento no puede enervar la acción principal, en tanto ante la falta de cumplimiento de la obligación de entregar y mantener el uso del bien arrendado, no puede exigirse al demandante que cumpla todas sus obligaciones igualmente.*"

Es en este escenario que postula que se configura el vicio que alega, ya que no obstante confirmarse la falsedad de los hechos argumentados por [redacted], quien reconoció expresamente que no había cumplido con la obligación de contratar el seguro y que tampoco probó de manera alguna haberlo hecho (sin siquiera analizar la prueba documental aportada por [redacted]), se determinó acoger la demanda principal en todas sus partes y rechazar la excepción de contrato no cumplido opuesta.

Señala que lo resuelto prescinde de considerar que se está ante una obligación esencial del contrato, la cual fue contraída e incumplida previo al inicio de la pandemia en el país, y que tenía como propósito exactamente evitar

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

Código: XDMLXQNPGXG

situaciones como la que se ha producido en esta causa, al tratarse del incumplimiento de cláusulas que las partes previeron para la ocurrencia de un escenario de esta naturaleza (eventual paralización del funcionamiento del [redacted] o incumplimiento de la obligación de pagar la renta), asignando expresamente a la demandante principal la responsabilidad de contratar los [redacted] correspondientes, para evitar y resguardar los perjuicios que pudieran ocurrir, por lo que considera que su parte no puede ser condenada a soportar los efectos perjudiciales de este incumplimiento, situación que impone que la demanda de autos sea rechazada.

Por ello, expresa que resulta evidente la contradicción que plantea el fallo y, por ende, éste debe ser anulado en consideración a lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, pues el vicio que adolece la sentencia impugnada da cuenta de una grave arbitrariedad del tribunal *a quo,* la cual ha ocasionado un grave perjuicio a su parte, el que solo es reparable con la invalidación de lo decidido pues, además, la situación denunciada ha influido manifiestamente en lo dispositivo del fallo, porque el análisis correcto de la prueba de autos habría evitado esta oposición y se habría declarado la obligación de la demandante al pago de, al menos, esos 6 meses que debieron estar cubiertos, sin dar la posibilidad de decretar por terminada la relación contractual.

Termina solicitando se acoja la causal alegada, se anule la sentencia definitiva de fecha 26 de enero de 2023 y se ordene dictar sentencia de reemplazo, en la cual se rechace la demanda principal de autos en contra de su representada en toda sus partes, haciendo lugar a la demanda reconvencional interpuesta por [redacted] en contra de [redacted] y [redacted], con expresa y ejemplar condena en costas.

SEGUNDO: Que, en cuanto a la causal de nulidad invocada, esto es, contener el fallo impugnado decisiones contradictorias, cabe señalar que tal motivo supone la existencia de determinaciones incompatibles entre sí, que no pueden cumplirse simultáneamente, o cuando lo que una decisión afirma es negado por otra.

De la exposición de motivos del recurso es posible advertir que tal contrariedad no se verifica en la especie desde que la admisión de la demanda

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

Código: XDMLXQNPGXG

principal viene fundada en las consideraciones que el fallo contiene, que dan por establecidos sus supuestos de procedencia, haciéndose cargo el sentenciador de la excepción de contrato no cumplido invocada por la recurrente, desechándola, de modo que la discrepancia del recurso con las razones dadas para ello no es constitutivo de la contradicción que hace procedente la nulidad, conclusión que lleva a desechar el motivo por carecer de fundamento.

TERCERO: Que de acuerdo a lo señalado el recurso de casación deducido no puede prosperar por lo que será desestimado.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN:

Se reproduce la sentencia apelada, con excepción de sus fundamentos 12°, 14°, 15°, 18°, 18° (bis), 23°, 24°, 25°, 26° y 27°;

Y se tiene, en su lugar y además, presente:

CUARTO: Que, por la apelación, la recurrente denuncia que lo resuelto se sustenta en la confesional ficta de sus representados, declarada en virtud de una decisión que califica como ilegal, conforme a la cual se les tuvo por confesos de los hechos afirmados en el pliego de posiciones como consecuencia de no haber concurrido al primer llamado a absolver posiciones; a cuyo tenor se le otorga trascendental importancia, junto a los testigos de la demandante, asentando una serie de conclusiones probatorias referidas al cierre total del [redacted] desde el 19 de marzo de 2020, por 30 días; al hecho de encontrarse al día la demandante en el pago de rentas hasta el 19 de marzo de 2020; a la entrega de aviso por la actora a la demandada, sobre la imposibilidad de continuar con sus operaciones el mismo día 20 del mes antes referido, sin observación de su parte; y a la entrega del inmueble sin reparo, el 20 de agosto de 2020. La misma sentencia declara la operatividad de la cláusula 15.2 del contrato, atendido su carácter no taxativo, consignando que las medidas adoptadas por la autoridad pública para evitar la propagación del Covid 19, constituyen un caso fortuito o fuerza mayor, que obligó al cierre de los accesos al [redacted], lo que acarreó que la subarrendataria no pudo darle al bien arrendado el uso tenido en cuenta para contratar, y pese a reconocer que la demandante principal carecía de huéspedes o de reservas confirmadas por el acto propio de cancelación de unas y otros, concluyó que el inmueble dejó de reunir las condiciones necesarias que le permitirían ser

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

Código: XDMLXQNPGXG

destinado a los fines para los cuales la subarrendataria celebró el contrato, defecto de carácter jurídico que imposibilitó su uso, por lo que conforme el artículo 1931 del Código Civil, el arrendatario pudo liberarse, y dejar de pagar la renta por el tiempo que se le impidió el uso del inmueble arrendado y el período que estuvo vigente la prohibición por cuarentena, esto es, desde el 19 de marzo en adelante.

Por otra parte, aunque se reconoce el incumplimiento del demandante principal de la obligación previa e inicial de contratar los [redacted] descritos en el contrato, consideró el tribunal que esa circunstancia no enerva la acción principal, desde que ante la falta de cumplimento de la obligación de entregar y mantener el bien arrendado en condiciones que hagan posible su uso, no puede exigirse al demandante que cumpla sus obligaciones igualmente.

Expresa que todas estas conclusiones fueron posible por el análisis parcial de la prueba rendida, que omitió la de su parte, por la consideración indebida de la confesional ficta aparejada en contravención a la ley, y por la ceguera ante los defectos de la acreditación del demandante de su tesis, los cuales describe, situación que determinó la admisión de la demanda principal de la actora y la desestimación, sin razones, de su demanda reconvencional, en circunstancias que un análisis efectivo de su prueba y la ponderación de los defectos de que adolece la de la contraria, se habría traducido en el rechazo de la acción principal y la admisión de la reconvencional deducida, decisión que solicita se adopte por esta Corte, con expresa condena en costas.

QUINTO: Que de acuerdo al mérito del proceso, aparece que son hechos no controvertidos los que siguen:

1.- Que mediante instrumento privado, suscrito con fecha 1 de marzo de 2017, [redacted] ([redacted]) subarrendó a [redacted] ([redacted]) los pisos 4 al 12, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados; la bodega N°22 del piso menos uno; cuatro estacionamientos dobles y los bienes muebles necesarios para la operación del inmueble arrendado como un [redacted], denominados como “Muebles del [redacted]”, singularizados en el anexo uno, todos em[redacted]dos al interior del [redacted], ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted]. La duración del referido contrato se pactó por 240 meses y su renta estaba

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

Código: XDMLXQNPGXG

integrada por dos componentes: uno fijo y mínimo, conforme una escala temporal prevista en la cláusula 6ª del contrato; y otro variable, a determinar sobre las ventas del [redacted], cualquiera fuera su naturaleza. Respecto del primer ítem (renta mínima) se acordó su pago por mensuales anticipadas, dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, debiendo la subarrendadora enviar la correspondiente factura el primer día hábil del mes, en tanto que el variable, en caso de ser aplicable, debía pagarse una vez efectuado su cálculo, de manera mensual, dentro de los diez días siguientes a la emisión de la correspondiente factura.

2.- Que en virtud de ese contrato, operó en el inmueble subarrendado el denominado [redacted].

SEXTO: Que la acción principal intentada se sustenta sobre la base de los siguientes hechos:

1.- Que fue determinante para la celebración del contrato por parte de la demandante, la circunstancia que el [redacted] se em[redacted]ra en un [redacted].

2.- Que las rentas de arrendamiento, consumo de energía eléctrica y gastos comunes devengados hasta el 19 de marzo de 2020 se pagaron íntegramente, y que a partir de esa fecha, por causas ajenas a su responsabilidad, el [redacted] subarrendado no pudo ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado para operar.

3.- Que siendo un hecho público y notorio la detección en diciembre de 2019 de la [redacted] cepa de coronavirus, su transformación en un brote mundial del síndrome respiratorio agudo grave, su consideración como una emergencia de salud pública de importancia internacional que, posteriormente, fue calificada como pandemia global y la declaración de alerta sanitaria en Chile en su virtud, el 5 de febrero de 2020; con fecha 18 de marzo de 2020, por DS 104 del Ministerio del Interior y Salud Pública se decretó estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública por 90 días, el que fue prorrogado por otros 90 días a través del DS 269 de 12 de junio de 2020, del Ministerio del Interior y Salud Pública.

4.- Que, en ese escenario, el Ministerio de Economía, en conjunto con la Cámara de [redacted]s [redacted]es de Chile y la Cámara Nacional de Comercio, anunciaron el día 18 de marzo de 2020, el cierre anticipado de los [redacted]s [redacted]es, a excepción de farmacias, supermercados, bancos y [redacted]s

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

Código: XDMLXQNPGXG

médicos fundamentales para el abastecimiento de las familias; ordenando el Ministerio de Salud, Subsecretaría de Salud Pública, mediante Resolución Exenta 210 de 26 de marzo de 2020, entre otras medidas, (i) la prohibición de los eventos públicos con más de cincuenta personas de manera indefinida; (ii) el cierre de cines, teatros, gimnasios abiertos al público y lugares análogos; (iii) la prohibición de atender al público en restaurantes, cafeterías y lugares análogos en todo el territorio de la República a contar del 21 de marzo de 2020 por un plazo indefinido; y (iv) la prohibición del des[redacted]miento de personas hacia otros lugares de residencia distintos a su domicilio particular habitual. Asimismo, se establecieron medidas sanitarias adicionales tales como la cuarentena a diversas ciudades y comunas del país, aduanas sanitarias, cordones sanitarios, restricciones destinadas a disminuir contactos sociales, y el cierre de fronteras. A su turno, el 17 de junio de 2020, mediante Resolución Exenta 467 de 17 de junio de 2020 del Ministerio de Salud, se decretó cuarentena para los habitantes de [redacted], desde las 22 horas del día 19 de junio, la que fue prorrogada en 5 oportunidades, hasta el 10 de agosto del mismo año.

5.- Que con fecha 19 de marzo de 2020 se materializó el cierre del [redacted] antes referido, en virtud de un acuerdo entre la Cámara de [redacted]s [redacted]es de Chile y la Cámara de Comercio, al cual adhirió la demandada, decisión que causó que el [redacted] no pudiera ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado más del treinta por ciento, impidiéndose a [redacted] continuar explotando el negocio para el cual arrendó el inmueble, desde que se encuentra em[redacted]do al interior del [redacted] y su único acceso es por su interior, por lo que la referida medida determinó que el [redacted] quedó totalmente aislado del exterior e inhabilitado para operar normalmente.

6.- El día 20 de marzo de 2020, [redacted] informó a [redacted] que, a causa del cierre del [redacted], se veían impedidos de continuar con sus operaciones, motivo por el cual, se procedería al cierre del [redacted]. Habiendo transcurrido con creces el plazo de 30 días que establece la cláusula 15.2 sin que se hubiera subsanado el evento, con fecha 14 de mayo de 2020 [redacted] notificó a [redacted], mediante el envío de una carta certificada recibida el día 18 del mismo mes que, de conformidad con lo pactado en la cláusula 15.2 en relación con el número 12.3 del Contrato y lo dispuesto en los artículos 1924,

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

Código: XDMLXQNPGXG

1927 y 1932 del Código Civil, optaba por poner término anticipado al mismo, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, ofreciendo coordinar la restitución del inmueble una vez transcurridos los treinta días corridos que establece la cláusula 15.2 contados desde la notificación para que se materialice el término anticipado del contrato de pleno derecho, evento que se produjo el 18 de junio de 2020.

7.- La declaración de término anticipado de contrato fue rechazada por [redacted] mediante carta de fecha 29 de mayo de 2020, postulando su mantención y plena vigencia de sus disposiciones, por lo que se procedió a la restitución del inmueble y sus bienes el 20 de agosto del mismo año, pese a la negativa de la demandada a recibirlo.

SÉPTIMO: Que, a su turno, la defensa de la demandada se estructuró sobre la base de los siguientes hechos y afirmaciones:

1.- Que la demandante no ha pagado a su parte, entre otros ítems, la renta mínima de subarrendamiento correspondiente a marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, pese a haberse emitido y enviado las facturas correspondientes. Expresa que respecto de la renta de marzo de 2020 a septiembre de 2020, falta la suma de $16.192.933, más el IVA derivado de la factura del período, en razón de haber desconocido la subarrendataria el aumento acordado en la cláusula 6ª. 2, letra d), no obstante haberse cumplido el plazo para ello, sobre la base de un aparente mal estado de negocios.

2.- Que el escenario de incumplimientos se inició en diciembre de 2019, para forzar una renegociación destinada a obtener una rebaja de la deuda que ya tenía en esa época y una reducción del canon de subarriendo pactado a contar del 1 de marzo de 2020, lo que fue rechazado por su parte.

3.- Que el abono parcial de lo adeudado al mes de marzo de 2020 se hizo recién los días 15 y 18 de mayo, oportunidad en la que pagó lo pendiente a enero y febrero del mismo año. En esa ocasión no justificó el incumplimiento referido en la pandemia ni postuló no utilizar el [redacted] para el fin que fue convenido. Sólo esgrimió antecedentes vinculados con su negativa a hacer aplicable la cláusula 6.2 letra d) del contrato.

4. Que estos incumplimientos fueron representados por su parte a la actora mediante carta de 13 de abril de 2020, informando que se le adeudaban 5.320 UF por rentas mínimas, $1.277.101 por renta variable; gastos comunes y

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

Código: XDMLXQNPGXG

servicio básico de energía, sin perjuicio de las multas correspondientes por no pago de las rentas, requiriendo la regularización de lo adeudado.

5.- Sólo en la respuesta a este requerimiento, la demandante dio cuenta de presunto impedimento que padece de usar y gozar del inmueble desde el 19 de marzo, postulando que, en consecuencia, nada deben por los conceptos reclamados, haciendo presente que las rentas de los meses de enero, febrero, y 18 días de marzo, gastos comunes y servicios, fueron pagadas con esa fecha, 28 de abril de 2020, lo que – sostiene - no sería efectivo, porque esa situación sólo se regularizó en el mes de mayo de 2020.

6.- Que el inmueble siempre ha servido y podido ser usado para los fines previstos al contratar. Sus accesos, estacionamientos y dependencias han estado disponibles, nunca ha existido problema técnico ni dificultad para que la actora opere a plena capacidad durante el estado de emergencia, porque tenía autorización para llevar a cabo la atención de público. Lo mismo habría ocurrido con el mall, desde que mantuvo abiertas sus puertas en todo momento para el desarrollo de las actividades no expresamente prohibidas por la ley.

7.- La cuarentena en [redacted] se extendió del 19 de junio al 10 de agosto de 2020, contexto que no es de su responsabilidad, período en el cual el inmueble pudo funcionar con los huéspedes ya ingresados y las reservas confirmadas, escenario que no se produjo porque la demandante se puso en la posición de no poder operar, con miras a aprovechar esta contingencia para incumplir sus obligaciones por el hecho que la operación del [redacted] en [redacted] no le reportaba los beneficios esperados.

8.- El abandono unilateral de la propiedad fue intempestivo y se materializó el 23 de agosto de 2020 - denunciando que faltan diversos bienes que detalla - fecha en que la ciudad estaba en fase de transición, por lo que en esa época la demandante pudo ejecutar su giro sin problemas.

9.- Denuncia que la demandante no cumplió con la obligación de contratar los [redacted] a que se refiere la cláusula 17, lo que ha sido reconocido, exponiendo a su parte a una pérdida económica cuantiosa.

10.- Todo lo anterior (no pago de rentas y omisión de tomar los [redacted] a que estaba obligada) sustenta la excepción de contrato no cumplido que opone, por infracción a las cláusulas 6ª, 10ª y 17ª del contrato, postulando que la demandante no tiene derecho a pedir el término del contrato de

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

Código: XDMLXQNPGXG

subarrendamiento al encontrarse en mora de sus obligaciones más esenciales, como el pago de la renta y la toma de los [redacted], por un hecho imputable a ella. Sobre la base de los mismos antecedentes, deduce demanda reconvencional pidiendo el término del mismo contrato, la restitución del inmueble subarrendado, el cobro rentas impagas, multas e indemnizaciones contra la demandante y [redacted], esta última en su calidad de fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones de la subarrendataria, pidiendo se ordene el pago de las rentas mínimas de subarrendamiento desde marzo de 2020 a septiembre del mismo año; todas las rentas que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se declare la terminación del contrato, gastos comunes desde febrero de 2020 a la fecha, luz por idéntico período, multas por 16.400 UF por los días de atraso desde el 6 de marzo de 2020 y las demás que se devenguen durante la tramitación del juicio; indemnización por el 100% de las rentas mínimas mensuales de subarrendamiento hasta febrero de 2037 o la suma que se consideren procedentes en derecho, debidamente reajustadas, con aplicación del interés máximo convencional hasta el pago efectivo, con costas.

OCTAVO: Que, teniendo por probada la existencia del contrato, la calidad en la que las partes concurrieron al mismo, su objeto, las rentas pactadas, su forma de determinación, época de pago y su duración, la litis planteada fue resuelta por el tribunal del grado sobre la base de los siguientes hechos, establecidos con el mérito de la prueba testimonial y confesional ficta de la que se sirvió la demandante:

1. Que a las dependencias subarrendadas y que se destinaron para el funcionamiento del [redacted] de propiedad de la actora, ubicadas en una torre situada en el sector oriente del mall, se accedía únicamente por medio de las puertas de acceso al [redacted] o su estacionamiento subterráneo, y por medio de los ascensores de uso del público general;
2. Que el cierre del [redacted] se materializó el 19 de marzo de 2020, en virtud de un acuerdo entre la Cámara de [redacted]s [redacted]es de Chile y la Cámara de Comercio, al cual adhirió la demandada, el que se extendió por 30 días, para ser [redacted]mente

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

Código: XDMLXQNPGXG

cerrado desde el 19 de junio al 10 de agosto, al decretarse cuarentena en la ciudad;

3. Que la demandante pagó las rentas de arrendamiento, consumo de energía eléctrica y gastos comunes hasta el 19 de marzo de 2020;
4. Que la demandante comunicó a la demandada, el 20 de marzo de 2020, que a causa del cierre del [redacted] se veía impedida de continuar con sus operaciones, sin obtener respuesta al efecto;
5. Que los servicios que se mantuvieron en funcionamiento y a los cuales se podía ingresar se ubicaban en el sector poniente del mall;
6. Que el demandante entregó el inmueble el 20 de agosto de 2020, sin reparos.

Sobre la base de estos hechos, y teniendo en consideración el tenor de la cláusula 15.2 del contrato de arrendamiento, y las consideraciones legales y doctrinarias que se contienen en los razonamientos 15° a 17° del fallo; como la circunstancia de haber dispuesto el cierre del [redacted] a partir del 19 de marzo de 2020, a excepción de los locales que fueran de primera necesidad, calidad que no reunía el establecimiento de la demandante al carecer de huéspedes y reservas pendientes por decisión propia, pero motivada por la imposibilidad de acceso al recinto por sus clientes, y de entregar los servicios ofrecidos como atributos del [redacted], es decir, restaurante, gimnasio y [redacted] de convenciones, concluyó que el inmueble dado en subarrendamiento dejó de reunir las condiciones necesarias que le permitieran ser destinado al uso para el cual se celebró el contrato, encontrándose inhabilitado el 30% o más del mismo, lo que no fue subsanado por la subarrendadora dentro del plazo previsto contractualmente para hacerlo, por lo que la demandante estaba en su derecho de ejercer la opción de poner término anticipado al contrato, lo que hizo de la manera dispuesta en el pacto, a contar del 18 de junio de 2020.

La sentencia desechó, asimismo, las defensas de la demandada, al concluir que el inmueble subarrendado no reunía las condiciones necesarias para ser usado con el fin previsto en el contrato por un hecho impuesto por la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico de la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, por lo que el arrendatario tenía derecho a liberarse en virtud de lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil, sin

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

Código: XDMLXQNPGXG

perjuicio de lo establecido en la cláusula 15.2 del contrato, dejando legítimamente de pagar la renta desde el momento en que se le impidió el uso del inmueble en las condiciones previstas en el contrato y durante el período que estuvo vigente la prohibición de cuarentena, esto es, desde el día 19 de marzo de 2020 en adelante, teniendo por probado mediante la confesional rendida, que la actora pagó las rentas y consumos básicos devengados hasta el día 20 de marzo de 2020. En cuanto a la obligación de contratación de un seguro que la demandada invocaba también como fundamento de la excepción de contrato no cumplido, si bien consignó que la demandante no demostró su cumplimiento, estimó que esa circunstancia no enervaba la acción principal, atendido que el demandado no cumplió su obligación de entregar y mantener el uso del bien arrendado.

NOVENO: Que, sin embargo, las referidas conclusiones han sido posibles por una evidente confusión conceptual del tribunal de la instancia sobre el sistema de apreciación de la prueba que corresponde a la materia que ha sido propuesta, desde que ella se encuentra sometida a las reglas de la sana crítica por expresa disposición legal, incurriendo en contravención a disposiciones expresas al otorgar valor de confesión plena – instituto propio de un sistema de valoración no aplicable al caso – a los términos de un pliego de posiciones que fuera abierto en circunstancias que la citación de los absolventes no se dispuso siquiera bajo el imperio de la norma coercitiva que permite que la confesión ficta opere, y que se ha hecho regir en autos.

En efecto, solicitada como fue la citación a absolver posiciones de los representantes de la demandada, el tribunal hizo lugar a la misma por resolución que obra en el folio 30 de la carpeta electrónica; proveído que no sólo no fija fecha cierta para su recepción, sino que además no asocia ninguna consecuencia jurídica a la inasistencia injustificada de los convocados, cuestión que resulta de suyo relevante si se pretende, como se hiciera en primera instancia, atribuir – en ausencia del citado - valor probatorio a las afirmaciones contenidas en el pliego de posiciones acompañado por la parte interesada.

De esta manera, el recurso a los efectos de la confesional ficta decretada en autos no sólo ha sido dispuesto con inobservancia de las formalidades previstas en la ley para ello, sino que además se ha hecho efectivo dando aplicación a una regla ajena al sistema de valoración de los

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

Código: XDMLXQNPGXG

mecanismos de acreditación que rige en autos, al atribuir valor de plena prueba a los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones, olvidando que el citado mecanismo ha debido ser analizado – de concurrir sus supuestos - conforme las directrices que integran el sistema de la sana crítica.

DÉCIMO: Que, en consecuencia, el citado pliego de posiciones no ha podido siquiera ser valorado conforme a las reglas de la sana crítica, al faltar los elementos necesarios para que se hiciera efectivo un apercibimiento que, por lo demás, no fue decretado en autos; apareciendo asimismo que, en el citado proceso de valoración, el sentenciador ha arribado a sus conclusiones mediante un examen parcial de los antecedentes aportados, omitiendo hacerse cargo de la prueba de la demandada, y cuyo análisis permite aquilatar la fuerza persuasiva de los elementos de juicio entregados por la demandante.

En efecto, conforme la exposición de motivos de la demandante, su parte fue notificada del cierre total del [redacted] en el que se situaba el inmueble arrendado el 18 de marzo de 2020, comunicación que la habría obligado a cancelar las reservas que tenía pendiente y despedir a los pasajeros alojados, atendida la imposibilidad de acceder al [redacted], producto de la citada medida. Sin embargo, los documentos acompañados al efecto y conforme a los cuales pretende dar cuenta de lo absoluto de tal disposición (números 1b) y 2 del folio 78), pugnan con los aportados por la demandada, conforme a los cuales aparece que el anuncio en comento dio cuenta del cierre del [redacted] para la atención de público, manteniendo el funcionamiento de las entidades a las que, desde el principio de la emergencia sanitaria, se les asignó el carácter de primera necesidad, entre los cuales se encontraba el [redacted] de la demandante. Así aparece del correo electrónico enviado con esa misma fecha por parte de la demandada a los distintos jefes de local y administradores, entre cuyos destinatarios se encuentra la actora principal, adjuntando la carta de la misma fecha, de cuyo texto aparece que [redacted] se encontraba expresamente contemplado dentro del citado funcionamiento (documento 9, del escrito folio 86).

Refuerza la convicción precedente el tenor del documento aportado también por la demandada, bajo el número 15 del mismo folio indicado precedentemente, consistente en correo electrónico de don [redacted], gerente del [redacted], por el cual solicita el 30 de abril de 2020, una

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

Código: XDMLXQNPGXG

cotización para ver la posibilidad de bloquear las puertas de los ascensores de acceso al piso 4 del [redacted], por razones de seguridad, dejando el acceso a las escaleras de servicio, solicitud que sólo se comprende si tales vías – tanto ascensores como escaleras de servicio - se encontraban en uso, lo que también afirma la testimonial de la demandada, la que se extiende a aseverar que las puertas centrales del mall nunca se clausuraron, permitiendo el funcionamiento de diversos establecimientos como clínica y laboratorios, sin perjuicio de los distintos niveles de control que se debieron implementar conforme a las disposiciones de la autoridad sanitaria (declaraciones que obran en folios 116 y 157).

Tal versión se opone a lo afirmado en autos por los testigos de la actora (folios 89 y 114), cuyos dichos no serán atendidos en razón de haber sido ellos desmentidos por la documental y testimonial ya reseñada, y que descarta el cierre total del mall y la inutilización y bloqueo de sus accesos, de acuerdo a una exposición que no sólo aparece mejor informada sobre la forma en que se adoptaron las medidas para satisfacer los requerimientos de la autoridad sanitaria, sino que también guarda debida armonía con la documental acompañada y que ilustra sobre las distinciones que se hicieron para implementar las disposiciones destinadas a resguardar la salud de la ciudadanía. Tales medidas, como se expuso reiteradamente en autos, permitían el funcionamiento de comercio y establecimientos de primera necesidad, comprendiendo a entidades como la demandante siempre que contaran con pasajeros o con reservas vigentes, extremo este último que – teniendo el carácter de pacífico para las partes, es decir, como uno de aquellos que permitía el funcionamiento de comercios como el de la demandante incluso en los inicios de la citada emergencia sanitaria en el país, comprensión que se ve ratificada por los actos de autoridad de 6 de abril y 16 de mayo de 2020 que contemplaban dicha hipótesis, y que obran en el proceso en el folio 80 de la carpeta electrónica - la actora se encargó de eliminar, como aparece de los dichos de la señora [redacted], quien afirmó que la ocupación [redacted]era al 18 de marzo de 2020 alcanzaba al 70% de su capacidad, debiendo asumir la tarea de "cancelar cientos de reservas", aserto este último que aparece contradicho por la afirmación del testigo de la misma parte, señor [redacted], quien negó la existencia de huéspedes ("casi nada"), contraposición que da cuenta de lo

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

Código: XDMLXQNPGXG

acomodaticio de sus versiones y que impide admitir su capacidad para consolidar la tesis de la actora, en cuanto a lo ineludible de la medida adoptada en el escenario de emergencia sanitaria y permite comprenderla como una maniobra destinada a aprovechar el citado escenario para otros fines ajenos a la situación planteada.

En consecuencia, no es efectivo el supuesto que sustenta la pretensión de la demandante, esto es, la imposibilidad de acceder a las dependencias del [redacted] en el que funcionaba el [redacted] derivado del cierre del primero, desde que no sólo se ha demostrado con la prueba documental y testimonial aludida que el citado mall no fue clausurado el día 19 de marzo de 2020, encontrándose operativos tanto sus accesos principales y secundarios, como los ascensores que llevaban al 4° piso, nivel a partir del cual funcionaba el [redacted], de manera que la medida de prohibición de funcionamiento impuesta para el comercio no esencial no le afectó naturalmente, produciéndose tal resultado únicamente por un hecho imputable a la parte demandante, quien procedió a cancelar todas las reservas vigentes y a despachar a los pasajeros presentes ese día, sean ellos del orden de 70 % de su ocupación posible como sostiene la persona que trabajaba en el área ventas del citado [redacted] (señora [redacted]), o prácticamente nula, como postula el encargado de autorizar los pagos solicitados por el [redacted] (señor [redacted]).

Esta convicción no se ve alterada por las fotografías aportadas por la actora en apoyo de su tesis (folio 79 N° 14), desde que tales testimonios gráficos carecen de indicación de día y hora de su registro, apareciendo como plausible la objeción de los testigos de la demandada (folio 157) en el sentido que ellas fueron tomadas en horarios inhábiles, y a la que contribuye, sin duda, la circunstancia pública y notoria sobre la forma de funcionamiento de los [redacted]s [redacted]es en época de pandemia y que descartan el cierre pretendido.

UNDÉCIMO: Que, en consecuencia, la hipótesis invocada por la actora para poner término al contrato de arrendamiento, esto es, el incumplimiento de la parte demandada de su obligación de entregar y mantener el uso del bien arrendado, atendida las circunstancias sobrevinientes que se han invocado, no son efectivas, tanto porque no se demostró el cierre del inmueble que servía de asiento a las dependencias arrendadas en los términos alegados, como porque

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

Código: XDMLXQNPGXG

no se probó la inhabilitación de un 30% o más del inmueble arrendado, por lo que no ha surgido la prerrogativa que, al efecto, consagra en favor del arrendatario, la cláusula 15.2 del contrato, y, por ende, el aviso enviado a la subarrendadora conforme la disposición 22.4 del mismo texto no ha tenido la el efecto pretendido.

DUODÉCIMO: Que, a su turno, resulta necesario precisar que la restante prueba documental aportada al proceso y que la sentencia del grado ignora, da cuenta de las dificultades económicas que enfrentaba a esa fecha la demandante para responder por las obligaciones que le imponía el contrato, las que se remontaban ya al mes de diciembre de 2019, y cuya entidad les llevó, conforme aparece del documento acompañado en el folio 86, bajo el número 6, a solicitar una reunión a los ejecutivos de la demandada para discutir su situación crítica; estado de cosas que se ve reafirmado por las comunicaciones por correo electrónico de 15 de enero, 19 de febrero y 3 de abril, todas del año 2020, (documentos 7, 8 y 10, del mismo folio 86) en las que se detalla el estado de las deudas pendientes, que comprendían las rentas de arrendamiento y gastos desde el mes de enero, sin perjuicio que la comunicación del mes de diciembre mencionada aludía a atrasos en el pago de rentas, ya a esa fecha.

Corrobora lo anterior la circunstancia de obrar entre la misma documental acompañada en el folio 86 por la demandada, comunicaciones que informaban de pagos correspondientes a las rentas adeudadas al 19 de marzo de 2020 (documento 14), efectuados por transferencia recién los días 15 y 18 de mayo (documentos de la parte demandante, a folio 81), de cuyo tenor aparece que la conclusión del a quo sobre el cumplimiento de las obligaciones de la demandante en lo referido a las rentas de arrendamiento y demás gastos inherentes a la ocupación de inmueble al 20 de marzo de 2020 no tiene asidero en la prueba rendida; comprensión que se ve reafirmada por el mérito de otras comunicaciones como las intercambiadas entre los días 28 de abril y 7 de mayo de 2020, de las cuales aparecen los intentos de llegar a un entendimiento destinado a superar la situación que atravesaban, ofreciendo la demandada la alternativa de recibir el pago adeudado al 31 de marzo de 2020, rebajar la renta de arriendo por un período de 7 meses a la mitad, mientras se arreglaba el escenario país, y la entrega de la póliza de seguro o de la boleta de garantía

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

Código: XDMLXQNPGXG

estipulada en el contrato, pendiente de cumplimiento por la actora (documento 13 del folio 86).

Todos estos elementos de juicio permiten discernir que la decisión de la demandante de despedir a sus huéspedes y cancelar las reservas pendientes al 18 de marzo, generando por un hecho propio, el escenario propicio para invocar la imposibilidad de continuar usando el inmueble para los fines tenidos en cuenta al contratar, ha obedecido al citado estado de cosas que era previo a la declaración de la autoridad sanitaria, conclusión que permite eliminar asomo de duda en la convicción de esta Corte referida a que en la especie la actora no se enfrentó al contexto que invoca como fundante de su acción, sino que lo esgrimió por ser funcional a sus intereses, por razones que no guardan relación con los motivos que lo legitiman.

DÉCIMO TERCERO: Que la conclusión que precede no es superflua considerando que en la especie se ha invocado el incumplimiento del subarrendador, de las obligaciones inherentes al contrato celebrado, en atención al escenario generado por la emergencia sanitaria, punto sobre el cual se ha pronunciado la Excma. Corte Suprema (SCS Rol 49.739-2021, de uno de agosto de 2022), señalando que "*a partir del momento en que las autoridades gubernamentales decidieron tomar medidas para afrontar la pandemia del Coronavirus COVID-19, concretamente ordenando el aislamiento preventivo obligatorio, la restricción de la libre circulación, reunión y desarrollo de actividades económicas, ha tenido por consecuencia una alteración en la actividad económica y social del país. Una de esas consecuencias es la limitación, legal o de facto, para el desarrollo de actividades* [redacted]*es declaradas no esenciales por el Gobierno.*

A raíz de estos impactos negativos han surgido múltiples interrogantes jurídicos, sobre todo encaminados a tratar de buscar respuestas para los contratos civiles y mercantiles en ejecución, en los cuales los deudores, a causa de estas restricciones, enfrentan dificultades para cumplir sus obligaciones, dado que se han visto impedidos de desarrollar sus particulares giros [redacted]*es y consiguiente merma de ingresos con los cuales dar solución a aquéllas, como sucedió con los arrendatarios de oficinas o locales* [redacted]*es, de giros no esenciales*", citando, a continuación a doctrina especializada en la materia y acuerdo a la cual asentó que, según parámetros

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

Código: XDMLXQNPGXG

legales y jurisprudenciales, el COVID-19 cumple, en general y en abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito: imprevisibilidad, irresistibilidad de un hecho exterior; en tanto que las medidas restrictivas de la autoridad, como las cuarentenas obligatorias, eventualmente podrían llegar a considerarse en algunas situaciones como caso fortuito, siendo necesario distinguir los casos en que a causa de dicha situación la ejecución de la obligación contractual se tornó imposible o si la dificultad es simplemente relativa, como el caso de la disminución de la capacidad económica del deudor, correspondiendo, además, verificar el objeto de la obligación afectada, pues en casos como las obligaciones dinerarias, al versar estas sobre un bien de género, el caso fortuito no las extingue (v. Oviedo Alb*á*n, Jorge: *"*El caso fortuito y el incumplimiento de los contratos a prop*ó*sito del COVID–19*"*. En https://app.vlex.com/#vid/caso-fortuito-incumplimiento-contratos-844405298).

DÉCIMO CUARTO: Que, en consecuencia, un elemento esencial para admisibilidad de las pretensiones que se han hecho valer en autos radica en la circunstancia referida a la existencia de limitaciones, legales o de facto, para el desarrollo de actividades [redacted]es declaradas no esenciales, que produzcan dificultades para el cumplimiento de obligaciones, derivado del impedimento en desarrollar los particulares giros [redacted]es con la consiguiente merma de ingresos con los cuales dar solución a aquéllas. Por lo tanto, siendo un hecho cierto que las dificultades esgrimidas (cierre total del [redacted]) no fueron efectivas; que la imposibilidad de funcionamiento para atender los servicios de alojamiento ya en curso o programados conforme a reservas fue generada por un hecho propio y voluntario de la demandante, acuciada por las dificultades financieras que arrastraba ya desde el segundo semestre de 2019, resulta que la demanda intentada no puede ser admitida, por no ser efectivos sus presupuestos, circunstancia a la que se adiciona aquella referida a que, además, tanto al momento de comunicar su imposibilidad de funcionamiento (20 de marzo de 2020) como aquél en que manifestó el ejercicio del derecho a poner término al contrato (14 de mayo del mismo año), la demandante no había dado cumplimiento a sus propias obligaciones, desde que sólo enteró los arriendos correspondientes a la fracción por la que postuló encontrarse obligada con fecha los días 15 y 18 de mayo de 2020, mediante transferencias electrónicas.

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

Código: XDMLXQNPGXG

En consecuencia, no sólo no se ha demostrado que la demandada no haya dado cumplimiento a las obligaciones que le imponen los artículos 1915 y 1924 del Código Civil, es decir, la entrega y mantención de la cosa para el fin que ha sido arrendada, carga que, por tratarse de un contrato de tracto sucesivo, se desarrolla y se cumple a lo largo de toda la vigencia del contrato, de manera sucesiva y sin interrupciones, a fin de permitir al arrendatario el máximo provecho económico y jurídico de la relación contractual, sino que además, obra en el proceso prueba que permite asentar que la demandante no se encontraba al día en el pago de sus obligaciones al momento de ejercer la prerrogativa de que, consideraba, se encontraba investida.

DÉCIMO QUINTO: Por lo expresado, el recurso de la demandante a lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil, que establece: *"El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario.*

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta"; no resulta admisible, al no haberse demostrado el mal estado o calidad de la cosa arrendada, ni aún sobreviniente, desde que una lectura de la norma acorde a la idea que en ella subyace –obligación de garantía que va envuelta en todos los contratos onerosos, destinada a asegurar que la cosa entregada o transferida sirva para el uso para el cual fue adquirida o recibida, según el caso - lleva a entender que las hipótesis contempladas deben comprenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada, cualquiera sea el motivo o circunstancia que lo produzca, permitiendo extender su alcance a hechos externos (SCS Rol 49.379-2021), los que han sido invocados en este caso, para encubrir un mal estado de los negocios previo, y que no puede ser aceptado de esa manera, por imponerlo así mínimas consideraciones de buena fe en la ejecución de los contratos, razonamientos que llevan a desestimar la demanda deducida en

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

Código: XDMLXQNPGXG

autos, conclusión que la restante prueba de la demandante no altera, al descansar sobre la base de un supuesto que se ha descartado, como es la presunta pérdida sobreviniente de la cosa, de las calidades tenidas en cuenta para contratar.

DÉCIMO SEXTO: Que, en consecuencia, corresponde pronunciarse sobre la demanda reconvencional deducida. Al efecto, teniendo en consideración que conforme el contrato celebrado entre las partes, la renta mínima pactada debía ser pagada por mensuales anticipadas dentro de los cinco primeros días corridos de cada mes, para lo cual la subarrendadora debía enviar la correspondiente factura el primer día hábil del mes, aspecto este último que resulta acreditado con la documental aportada por la parte demandante reconvencional, y que da cuenta de la emisión dentro de plazo de los citados documentos tributarios, conforme aparece de aquellos que obran en el folio 85, los que eran conocidos por la demandada reconvencional, según aparece de los correos electrónicos por los que pidió una puesta al día sobre el estado de la deuda pendiente (15 de enero, 22 de abril) y cuyo tenor permite descartar lo afirmado por sus testigos sobre la emisión y envío desfasado de los instrumentos de cobro; es que se hará lugar a la demanda intentada de la manera que se dirá más adelante.

Para este fin, y considerando que la subarrendadora sólo pagó los días 15 y 18 de mayo de 2020 las rentas a que se encontraba obligada hasta el día 19 de marzo del mismo año, sin dar cumplimiento a la obligación correspondiente por los períodos que suceden a esta última fecha, se la tendrá por incursa en la hipótesis de terminación del vínculo contractual previsto en la cláusula 12.1 del contrato, esto es, la falta de pago íntegro o el retraso en el mismo, de dos o más rentas mensuales de arrendamiento durante un año calendario, situación que se produce desde el día 20 de marzo de 2020, motivo por el cual deberá solucionar tales conceptos, y pagar los gastos comunes correspondientes y servicios básicos que se encuentren pendientes de solución desde la citada fecha.

DÉCIMO SÉPTIMO: Que, por las razones expresadas en los motivos que anteceden, se desestimarán las defensas de la demandada reconvencional referidas a la imposibilidad de dar el uso convenido a la cosa arrendada, al cumplimiento oportuno de sus obligaciones, a la circunstancia de no ser

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

Código: XDMLXQNPGXG

actividad de primera necesidad, teniendo por cierto que por un hecho imputable a su parte se puso en situación de no ejercer su comercio, impidiendo sus mismos actos la posibilidad demostrar el impacto que la situación sanitaria pudo provocar en el desarrollo de sus actividades con miras a obtener una modificación en la forma de cumplir sus obligaciones. Por el contrario, aparece de los antecedentes, como también se ha señalado, que las razones para proceder como lo hizo preexistían al inicio de la alerta y estado de emergencia sanitaria, y que ese estado de no cosas no impidió que, durante su desarrollo e incluso después de haber comunicado su presunta imposibilidad de llevar a cabo sus actividades económicas, la arrendataria continuó insistiendo en una modificación de las condiciones del contrato por los problemas económicos previos y los vigentes – a la fecha de las comunicaciones aportadas por la actora reconvencional - lo que da cuenta que los obstáculos no eran tales o no tenían la entidad ni la extensión que se ha pretendido en autos, y lo perseguido, una alteración de las condiciones primitivas del contrato vigente, funcional a sus intereses; razones todas por las que se desestimará la excepción de contrato no cumplido y la de nulidad de la obligación de pagar las rentas opuesta, por no concurrir sus supuestos.

DÉCIMO OCTAVO: Que lo establecido precedentemente tiene suficiente entidad para admitir la demanda reconvencional, sin que sea necesario analizar el segundo incumplimiento invocado – referido a la omisión en contratar las pólizas de seguro previstas en el contrato - para los fines pretendidos.

DÉCIMO NOVENO: Que sobre la pretensión de la demandante reconvencional de obtener el pago de las multas previstas en el contrato por atraso en el pago de las rentas desde la fecha de la mora hasta el día de la entrega efectiva de la propiedad y de los intereses convencionales sobre todas las cantidades que se ordene pagar, lo cierto es que del tenor de la cláusula 13ª del contrato aparece que efectivamente se contempló la prerrogativa que se hace valer en primer término, para el caso de retardo en la solución de la citada renta mínima, previéndose los intereses convencionales únicamente en la hipótesis en que una de las partes pagara gastos cuya solución correspondía a la otra.

En estas condiciones, la cláusula penal convenida en la especie tiene carácter de indemnización moratoria y no está concebida como equivalente a la

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

Código: XDMLXQNPGXG

obligación principal, sino como una sanción para el preciso caso de atrasarse en el cumplimiento del pago de las rentas. En esta hipótesis, tratándose de una obligación de aquellas previstas en el artículo 1538 del Código Civil, debe considerarse lo que dispone el artículo 1537 del mismo texto, que permite expresamente que, además de la obligación principal, se cobre la pena, si ella aparece estipulada por el simple retardo, cual es la situación de autos.

Debe colegirse, entonces, que el tenor de la estipulación da cuenta que la verdadera intención de los contratantes, es decir, que la indemnización convenida tiene naturaleza moratoria y no compensatoria, por lo que ella debe ser admitida, hasta la fecha que se dirá.

A su turno, la pretensión referida a los intereses convencionales no será aceptada, al carecer ella del supuesto contemplado en la disposición invocada, para su procedencia, esto es, la acreditación de haber efectuado el actor reconvencional un desembolso que era de cargo de la demandada, lo que no se ha alegado.

VIGÉSIMO: Que no se hará lugar a la pretensión de la demandada reconvencional de rebajar la pena, desde que la forma de su cálculo no permite colegir que su resultado determine montos que excedan el duplo de la obligación de pago de la renta mensual mínima vigente a la época del incumplimiento, es decir, 1520 UF mensuales; desestimando también la solicitud de rebaja prudencial formulada en subsidio, atendido que no se trata de obligaciones de valor indeterminable.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la extensión de las obligaciones cuya declaración se ha solicitado por el demandante reconvencional se otorgará hasta la fecha en que la propiedad se le ha restituido, teniendo por cierta aquella que emana del acta de entrega de 14 de enero de 2021, de acuerdo a lo obrado en la causal rol V-621-2020, del 1° Juzgado Civil de [redacted], conforme aparece del documento acompañado a folio 86, desde que el acto de la demandada reconvencional y de que dan cuenta los documentos que obran en el folio 79 aparece desprovisto de certeza sobre su alcance y términos, además de fundamento, al tenor de lo concluido en los motivos que preceden.

En consecuencia, la demandada reconvencional queda obligada a la solución de las rentas de arrendamiento, gastos comunes y servicios básicos desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 14 de enero de 2021, sobre la base del

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

Código: XDMLXQNPGXG

canon pactado para la época del primer incumplimiento, es decir, 1520 UF mensuales; y al pago de la multa pactada por el mismo período, cantidad a la que debe adicionarse aquella correspondiente al retraso en el pago de la renta de los 19 días de marzo de 2020, pagados el 15 de mayo del mismo año; sin que sea procedente la pretensión resarcitoria formulada respecto de las rentas correspondientes a la extensión del vínculo contractual, por así impedirlo consideraciones sobre enriquecimiento sin causa.

Contribuye a la convicción que precede la circunstancia de ser un hecho público y notorio la ocupación actual del inmueble materia de esta causa, en la explotación de un giro similar al que se contempló en la celebración del contrato que se revisa, sin que exista constancia sobre el inicio de tales actividades, pero de cuya existencia aparece que no resulta procedente admitir lo pedido si la parte demandante reconvencional ha dado uso al inmueble, conforme a un título que impresiona evidentemente como oneroso.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, por último, no será admitida la demanda incoada en contra de [redacted] en su calidad de codeudora solidaria y fiadora de las obligaciones asumidas por [redacted] atendido que, del mérito de los antecedentes, aparece que en la constitución de las citadas calidades por la presunta deudora solidaria y fiadora, no se acreditó la observancia de las prescripciones contenidas en los artículos 57 y 67 de la Ley sobre Sociedades Anónimas, esto es, que los comparecientes en representación de dicha demandada solidaria hayan actuado en virtud de una decisión adoptada en junta extraordinaria de accionistas o, en su defecto, por el directorio tratándose de sociedades filiales, de lo que se colige que tal declaración de voluntad no le obliga.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1544, 1545, 1698, 1915, 1924, 1926, 1932 y 1950 del Código Civil; 186 y siguientes y artículos 764, 768 y 795, todos del Código de Procedimiento Civil, se declara que:

I.- Se **rechaza** el recurso de casación en la forma deducido por el abogado [redacted], en representación de [redacted], en contra de la sentencia de veintiséis de enero de dos mil veintitrés, dictada por el 23° Juzgado Civil de Santiago, Rol C-13.140-2020,

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

Código: XDMLXQNPGXG

caratulados “[redacted] con [redacted]”.

II.- Se **revoca** la aludida sentencia en cuanto por ella se hizo lugar a la demanda principal deducida en autos, declarando terminado el contrato de subarrendamiento que vinculó a las partes, a contar del día 18 de junio de 2020, y **en su lugar se declara que ella queda rechazada, en todas sus partes**.

III.- Se acoge la demanda reconvencional deducida por [redacted] en contra de [redacted]., sólo en cuanto se declara:

1.- Terminado con fecha 14 de enero de 2021 el contrato de subarrendamiento celebrado por [redacted], como subarrendadora y [redacted], como subarrendataria, respecto de los pisos 4 al 12, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados y la bodega N°22 del piso menos uno, y los cuatro estacionamientos dobles y los bienes denominados como “Muebles del [redacted]”, singularizados en el anexo uno, todos em[redacted]dos al interior del [redacted], ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted].

2.- Que la demandada reconvencional [redacted] queda obligada al pago de las rentas mínimas de arrendamiento pendientes entre el 20 de marzo de 2020 y el 14 de enero de 2021, así como también al pago de los gastos comunes y consumos de servicios básicos que se hayan de vengado entre las mismas fechas.

3.- Que la demandada reconvencional [redacted] queda, además, obligada al pago de la multa prevista en la cláusula 13ª del contrato, a sazón de 20 UF por día de atraso en el pago de las rentas de ocupación, hasta el 14 de enero de 2021; y a la suma correspondiente por el retraso en el pago parcial de la renta de marzo de 2020, efectuado el 15 de mayo del mismo año.

4.- Que se rechaza la referida demanda reconvencional en lo demás pretendido.

5.- Por no haber sido totalmente vencida la demandada reconvencional, cada parte pagará sus costas.

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

Código: XDMLXQNPGXG

Regístrese y comuníquese.

Redactada por la ministra Graciela Gómez Quitral.

No firma la ministra (s) señora Jorquera, no obstante haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, por haber cesado sus funciones en esta Corte.

Ingreso Civil N° 4266-2023.

Graciela Del Carmen Gómez Quitral
Ministro
Corte de Apelaciones
Dos de octubre de dos mil veinticuatro
10:12 UTC-3

Rodrigo Hernán Asenjo Zegers
Abogado
Corte de Apelaciones
Dos de octubre de dos mil veinticuatro
12:15 UTC-3

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

Código: XDMLXQNPGXG

Pronunciado por la Cuarta Sala de la C.A. de Santiago integrada por Ministra Graciela Gomez Q. y Abogado Integrante Rodrigo Asenjo Z. Santiago, dos de octubre de dos mil veinticuatro.

En Santiago, a dos de octubre de dos mil veinticuatro, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

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

Código: XDMLXQNPGXG