«RIT»

Foja: 1

FOJA: 101 .- .-

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 23º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-13140-2020
CARATULADO : [redacted]

Santiago, veintiséis de Enero de dos mil veintitrés

Vistos:

En estos autos rol 13140-2020, [redacted]rece don [redacted], abogado, [redacted], comuna de Santiago, mandatario judicial, en representación convencional de [redacted], empresa del giro de su denominación, representada legalmente por don [redacted], ingeniero, y por don [redacted], ingeniero [redacted], todos [redacted], comuna de Las Condes, interponiendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento en contra de [redacted], empresa del giro de su denominación, representada por los señores [redacted] y [redacted], de quienes ignora profesión u oficio de ambos, todos [redacted] 401, comuna de Las Condes, Región Metropolitana.

Expuso 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] América, ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted].

Indica que de acuerdo con lo pactado en la cláusula segunda, tercera y octava, [redacted] subarrendó el inmueble para la explotación de un [redacted] y actividades conexas, tales como restaurante para la atención de los huéspedes como de público en general y [redacted] de convenciones. En virtud de este contrato, opera el [redacted] denominado [redacted], que corresponde a un [redacted] de categoría cuatro estrellas que cuenta con ciento cinco habitaciones, amplios salones para eventos que son utilizados para reuniones de empresas, conferencias, fiestas y matrimonios, entre otras celebraciones. Posee un amplio restaurante, bar, [redacted] de negocioso "workcenter" y terrazas para realización de distintos eventos. Los huéspedes tienen acceso a todos los servicios e instalaciones del gimnasio [redacted] ubicado al interior del [redacted] y estacionamiento gratuito en el parking de éste.

Explica que el [redacted] se encuentra al interior del [redacted] América, por lo que es parte del servicio que presta a sus huéspedes que ellos tengan y puedan acceder al entorno en que está em[redacted]do pudiendo disfrutar de sus servicios y d[redacted]sas tiendas. El

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

Código: KJSSXDVRTXM

elemento característico de este [redacted] es que está inserto en un [redacted] y tiene una dependencia funcional de aquel, pues sus pasajeros al hospedarse en él, tienen un entorno que les otorga una cualidad diferenciadora de cualquier otro [redacted] de la región. En ese entendido, el hecho que el [redacted] se em[redacted]ra en un [redacted] fue un hecho determinante al momento de celebrar el contrato de subarriendo.

Sostiene que el [redacted] pagó íntegramente las rentas de arrendamiento, consumo de energía eléctrica y gastos comunes devengados hasta el día 19 de marzo de 2020, fecha a contar de la cual, por causas ajenas a su responsabilidad, el [redacted] subarrendado no pudo ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado para operar.

Indica que en el numeral 15.2 de la cláusula décimo quinta referente al "Término del Contrato" las partes acordaron que en el evento que por causas, tales como, terremotos, actos terroristas, roturas de cañería, que sean ajenas a la subarrendataria, el inmueble arrendado no puede ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado el 30% o más y dicho evento no sea subsanado por **la subarrendataria** dentro del plazo de treinta días de acaecido el hecho, el subarrendatario tendrá la opción de poner término anticipado al contrato dentro de los treinta días siguientes contados desde la fecha de la notificación efectuada en conformidad con el número 22.4.

Por su parte, en el numeral 12.3 del contrato las partes acordaron que cuando se trate de los incumplimientos establecidos en la cláusula 15.2 antes transcrita, el subarrendatario puede poner término al contrato ipso facto, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna, siempre y cuando se hubiese notificado al subarrendador el incumplimiento en conformidad con el punto 22.4 de la cláusula vigésimo segunda y ésta no lo hubiese subsanado dentro del plazo de treinta días contados desde la fecha de la notificación.

Finalmente, el número 22.4 de la cláusula vigésimo segunda, dispone que cualquier aviso, notificación, solicitud, reclamo o comunicación que se efectúe entre las partes con ocasión del contrato debía ser hecha por escrito, dirigida a las personas y enviada a las direcciones que se indican en la cláusula, entendiéndose recibida por el destinatario desde la fecha de su recepción cuando sean enviadas por correo certificado o entregadas en persona.

Señala que es un hecho público y notorio que, a fines del mes de diciembre de 2019 se detectó una [redacted] cepa del coronavirus, la que rápidamente se convirtió en un brote mundial del virus denominado coronavirus-2 del síndrome respiratorio agudo grave (SARS-CoV2), ta[redacted]én conocido como la enfermedad COVID-19. Con fecha 30 de enero de 2020 el director general de la Organización Mundial de la Salud (OMS), declaró que el brote de Covid-19 constituye una emergencia de salud pública de importancia internacional (ESPII), de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento Sanitario Internacional, aprobado en nuestro país por el Decreto Supremo Nº230 de 2008, del Ministerio de Relaciones Exteriores. En este contexto, el 11 de marzo la OMS, calificó como una pandemia global el virus COVID-19 y en razón de lo anterior, el día 5 de febrero de 2020, el Ministerio de Salud dictó el Decreto Nº4, que decretó alerta sanitaria y otorgó facultades extraordinarias por emergencia de salud pública de importancia internacional (ESPII) por brote del nuevo coronavirus (2019-NCOV).

El día 18 de marzo de 2020, en virtud del Decreto Supremo N°104 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, se decretó estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública en el territorio de Chile, por noventa días, en cuyo marco, se ha procedido a

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

Código: KJSSXDVRTXM

disponer una serie de medidas para enfrentar la crisis sanitaria. Dicho estado de excepción constitucional fue prorrogado por otros noventa días a través del Decreto Supremo Nº 269, de 12 de junio de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

El Ministerio de Economía en conjunto con la Cámara de [redacted]s [redacted]es de Chile y la Cámara Nacional del 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 médicos, fundamentales para el normal abastecimiento de las familias.

En paralelo, mediante Resolución Exenta N°210 de 26 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud, Subsecretaría de Salud Pública, entre otras medidas, se dispuso; (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 d[redacted]sas ciudades y comunas del país, aduanas sanitarias, imposición de cordones sanitarios en distintas ciudades y comunas del país, restricciones en todo el territorio de la República a la libertad ambulatoria en horario nocturno para disminuir contactos sociales y el cierre de fronteras, entre otras medidas que afectaron el libre des[redacted]miento de las personas.

En ese contexto, ta[redacted]én con fecha 18 de marzo de 2020, la demandada [redacted], notificó a [redacted] que a causa de la contingencia nacional provocada por el COVID-19 y siguiendo la solicitud del gobierno y la Cámara de [redacted]s [redacted]es a contar del día 19 de marzo de 2020 el [redacted] América [redacted] cerraría sus puertas a excepción de los locales de primera necesidad. El cierre del [redacted] causó que el [redacted] no pudiera ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado más del treinta por ciento. En efecto, la decisión de [redacted] de cerrar el [redacted] impidió a [redacted] continuar explotando el negocio para el cual arrendó el inmueble. El [redacted] se encuentra em[redacted]do al interior del [redacted] y su único acceso es por el interior de éste. Los estacionamientos que son utilizados por los huéspedes del [redacted] ta[redacted]én se encontraban cerrados. Lo mismo ocurrió con el gimnasio cuya utilización el [redacted] proporcionaba a sus huéspedes. En definitiva, producto del cierre del [redacted] el [redacted] quedó totalmente aislado del exterior e inhabilitado para operar normalmente.

Además, las medidas sanitarias decretadas por la autoridad prohibían atender al público en el restaurante, bufete, bar y terrazas, así como realizar eventos en los salones del [redacted] de convenciones del [redacted]. Por su parte, las medidas de confinamiento y de restricción al libre des[redacted]miento decretadas por la autoridad, redujeron al mínimo el nivel de ocupación del [redacted] para esa fecha.

Añade que tampoco era posible que los huéspedes utilizaran las instalaciones propias del [redacted] tales como cafeterías, gimnasios, patio de comida y tiendas, que sin lugar a dudas, constituyen el principal atractivo o motivo por los cuales sus pasajeros, en su mayoría ejecutivos, deciden alojarse en un [redacted] inserto en un [redacted]. **Si el [redacted] no funciona, el [redacted] -que es parte integrante del aquel- queda desprovisto de su principal atractivo y funcionalmente aislado, desapareciendo el interés de los clientes de**

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

Código: KJSSXDVRTXM

estar en sus dependencias y al mismo tiempo, el principal interés que tuvo [redacted] para arrendar dicho inmueble.

El día 20 de marzo de 2020, [redacted] cumplió con informar 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]. Esta carta nunca fue respondida por el [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, 1927 y 1932 del Código Civil, optaba por poner término anticipado al mismo, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial. En dicha carta se le ofreció a [redacted] 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 materi[redacted] el término anticipado del contrato de pleno derecho, sin embargo, [redacted] no accedió.

Al contrario, mediante carta de fecha 29 de mayo de 2020, [redacted] manifestó que rechazaba el término anticipado del contrato, el cual –según su opinión- se encontraba plenamente vigente produciendo todos sus efectos jurídicos, entre otros, la obligación de [redacted] de pagar en tiempo y forma las rentas de subarrendamiento pactadas.

Luego, por Resolución Exenta N°467 de 17 de junio de 2020 del Ministerio de Salud; Subsecretaría de Salud Pública, (mismo día que vencía el plazo de treinta días para que el contrato terminara de pleno derecho), se dispuso que todos los habitantes de la comuna de [redacted] debían permanecer en cuarentena a contar de las 22:00 horas del día 19 de junio de 2020. Esta cuarentena fue posteriormente prorrogada por las resoluciones Exentas N°479 de 26 de junio de 2020, N°504 de 3 de julio de 2020, N°520 de 8 de julio de 2020; 562 de 17 de julio de 2020; N°575 de 24 de julio de 2020, extendiéndose en definitiva desde el 20 de junio de 2020 hasta el 10 de agosto de 2020. Durante todo este tiempo el [redacted] tampoco pudo funcionar por no ser considerada una actividad esencial en virtud de la Resolución Exenta N°133 del Ministerio de Hacienda de 16 de mayo de 2020.

A causa de la cuarentena decretada el mismo día que vencía el plazo de treinta días corridos de anticipación que establece la cláusula 15.2 para el término del contrato de pleno derecho, una vez concluida ésta, entre los días 11 y 18 de agosto se realizaron labores de limpieza y confección del inventario de los bienes muebles singularizados en el Anexo Uno de propiedad de [redacted] que debían ser restituidos junto con el inmueble. Se citó a los representantes del [redacted] para proceder a la restitución el día 19 de agosto de 2020 a las 15:00 horas. Como éstos no se presentaron el día y hora indicado y el administrador del [redacted] se negó a recibir las llaves del inmueble, todo lo cual fue debidamente certificado por un Ministro de Fe. Mediante carta de fecha 20 de agosto de 2020, se restituyó el inmueble junto con los bienes muebles, totalmente desocupado, libre de todo ocupante y en buen estado de conservación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1947 y 1948 del Código Civil y el contrato, adjuntando a dicha carta las llaves maestras del [redacted] junto con el inventario de los bienes muebles.

Es decir, en total el [redacted], por causas ajenas a la voluntad de [redacted], se vio impedido de funcionar normalmente, quedando inhabilitado en más de un treinta por ciento durante 148 días

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

Código: KJSSXDVRTXM

corridos, lo que sobrepasa en más de cuatro veces el lapso de treinta días corridos que las partes estimaron convencionalmente como de la gravedad suficiente para solicitarla terminación anticipada del contrato en virtud de la cláusula 15.2 en relación con la 12.3.

Hasta la fecha, existe controversia entre las partes respecto de la terminación del contrato. Mientras [redacted] sostiene que éste terminó ipso facto y de pleno derecho el día 18 de junio de 2020, esto es, una vez transcurridos los treinta días corridos contados desde la notificación del hecho de haber optado por la facultad de poner término anticipado al contrato de conformidad con los numerales 15.2 y 12.3 del mismo, [redacted], insiste en que el contrato sigue vigente y que [redacted] debe continuar pagando las rentas de subarrendamiento.

A las anteriores circunstancias, agrega que en los numerales 15.2 y 12.3, mediante la inclusión de un pacto comisorio calificado, las partes regularon convencionalmente las circunstancias bajo las cuales, [redacted] tenía el derecho a solicitar la terminación anticipada del contrato por el incumplimiento de esta obligación de [redacted] durante un periodo de treinta días corridos, lapso al cual, las partes, voluntariamente y en ejercicio de su libertad contractual, le atribuyeron la gravedad suficiente para proceder de esa manera.

Previas citas legales, solicitó tener por interpuesta demanda de terminación del contrato de arrendamiento en contra de [redacted], representado por los señores [redacted] y [redacted], todos ya individualizado, acogerla a tramitación y, en definitiva, acogiéndola en todas sus partes:

a) Declare que el contrato de subarrendamiento **terminó ipso facto y de pleno derecho** el día 18 de junio de 2020, una vez transcurridos los treinta días corridos contados desde la notificación del término anticipado al contrato de conformidad con los numerales 15.2 y 12.3 del mismo, efectuada por [redacted] mediante carta de 14 de mayo de 2020, en la forma expuesta en la demanda.

b) En subsidio, para el evento improbable que estime que la cláusula 15.2 en relación con el numeral 12.3, no son aptas para la terminación del contrato ipso facto, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, declare **terminado el contrato de arrendamiento** en virtud de la cláusula 15.2 en relación con los artículos 1932 y 1924 del Código Civil, debido a que el subarrendador incumplió con su obligación de mantener la cosa arrendada en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada, pues por causas ajenas a la voluntad [redacted], el inmueble se vio impedido de funcionar normalmente, inhabilitado en más de un treinta por ciento por más de treinta días corridos en los términos expuestos en el cuerpo de la demanda.

c) Declare que desde el 19 de marzo de 2020 y hasta la fecha de restitución del inmueble, [redacted] **no se encuentra obligada a pagar las rentas** de arrendamiento, debido a que durante todo ese tiempo, por circunstancias ajena a su voluntad, [redacted] no mantuvo el inmueble en estado de servir para el fin a que sido arrendado.

d) Declare que se condene en **costas** al demandado.

A folio 14 consta haberse practicado la notificación al demandado, conforme a lo previsto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 20 tuvo lugar el [redacted]rendo de contestación, conciliación y prueba, con la presencia de los apoderados de la parte demandante y de los demandados. En dicha ocasión la actora ratificó la demanda en todas sus partes, con costas.

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

Código: KJSSXDVRTXM

«RIT»

Foja: 1

Mediante minuta escrita agregada a folio 18 [redacted]rece [redacted], abogado, en representación convencional de [redacted], del giro de su denominación, **contestando** la demanda de término de contrato de arrendamiento interpuesta por [redacted], solicitando su rechazo con expresa condena en costas y negando los hechos señalados por el demandante en su demanda.

Señala que por instrumento privado de fecha 1º de marzo de 2017, autorizado en la notaría de San Miguel de don [redacted], [redacted] América Spa en calidad de subarrendador (en adelante ta[redacted]én "[redacted]") y [redacted] Spa en calidad de subarrendatario (en adelante ta[redacted]én "[redacted]"), celebraron un contrato de subarrendamiento (en adelante ta[redacted]én el "Contrato") sobre los pisos cuatro al doce, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados, la bodega Nº22 del piso menos uno y 4 estacionamientos dobles, todos del edificio [redacted] América, ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted], Sexta Región (en adelante ta[redacted]én los "Inmuebles Subarrendados"), con el objeto que esta última sociedad pudiera destinarlos a actividades de [redacted]ería y otras conexas, como restaurant y [redacted] de convenciones. El subarriendo incluyó los bienes muebles necesarios para la operación del [redacted] individualizados en el anexo uno, como a su vez el uso de los espacios comunes del edificio, tales como pasillos, estacionamientos, ascensores, accesos, escalas y todos aquellos que de acuerdo a la Ley, el Reglamento de Copropiedad del [redacted] y el Anexo Tres del Contrato tuvieran ese carácter.

El dominio de los inmuebles rola a favor de su dueño, la sociedad [redacted]ñía de [redacted], persona jurídica que adquiere la calidad de arrendadora de su representada conforme a la descripción de antecedentes que se realiza en la cláusula primera del contrato materia de autos, y en la cual se hace expresa mención a la facultad que tiene [redacted] de subarrendar la propiedad.

El subarriendo comenzó a regir a partir del 1 de marzo de 2017, efectuándose la entrega material de los inmuebles a [redacted] días antes y su duración se fijó en un plazo de 240 meses, esto es, hasta el 28 de febrero de 2037. Sin perjuicio de lo anterior, [redacted] se reservó la facultad de poner término unilateral a la relación en el décimo año, para lo cual debería comunicar dicha intención a la subarrendataria con un plazo de a lo menos 6 meses previo al cumplimiento del décimo an[redacted]sario del contrato. Expone que bajo este contexto -y de acuerdo a lo señalado en la cláusula sexta- la renta de subarrendamiento se pactó de la siguiente manera entre las partes: "6.1. La Subarrendataria deberá pagar a la Subarrendadora durante toda la vigencia del presente contrato, un total de 240 rentas mensuales de arrendamiento, en adelante "las Rentas Mensuales de Arrendamiento" o "las Rentas de Arrendamiento" y éstas serán el equivalente a la suma que resulte mayor entre: (i) La "Renta Mínima Mensual" y (ii) La "Renta Variable", según se describe en los numerales siguientes, más IVA.

6.2. La renta mínima mensual será la siguiente: (a) Desde el primero de marzo de 2017 hasta el 28 de febrero del año 2018, la renta de arrendamiento será la cantidad total de 760 unidades de fomento; (b) desde el primero de marzo de 2018 hasta el 28 de febrero del año 2019, la renta de arrendamiento será la cantidad total de 950 unidades de fomento; (c) desde el primero de marzo de 2019 hasta el 28 de febrero del año 2020, la renta de arrendamiento será la cantidad total de 1.140 unidades de fomento; (d) desde el primero de marzo de 2020 y hasta

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

Código: KJSSXDVRTXM

el término del contrato, la renta de arrendamiento será la cantidad total de 1.520 unidades de fomento.

La renta variable mensual será equivalente a un 21% de la venta mensual neta en el evento que dicha venta sea menor o igual a $163.000.0000 más un 28% sobre el excedente a $163.000.000 de la venta mensual. El cálculo de la venta mensual se hará conforme al valor de la totalidad de las ventas efectuadas por el [redacted], ya sean iniciadas, encaminadas o preparadas, cualquiera sea la naturaleza o la forma de las referidas operaciones realizadas y sea cual fuere la modalidad de pago de dichas ventas. Para estos efectos se entenderá como venta mensual todos los negocios y/o transacciones que tengan relación con el [redacted], restaurante, salón de eventos, spa y otros relacionados al [redacted].

Explica que para el cálculo de la renta variable mensual, la subarrendataria deberá entregar a la subarrendadora un informe de la venta neta mensual del [redacted], dentro de los 5 días del mes siguiente al de la facturación y la subarrendadora deberá emitir, si procediere, la respectiva factura por la cantidad que corresponda".

Indica que la misma cláusula sexta indica: "6.4. Las rentas mínimas de arrendamiento, deberán ser pagadas por el subarrendatario al subarrendador, por mensualidades anticipadas, dentro de los 5 primeros días corridos de cada mes en moneda de curso legal, según el valor de la unidad de fomento a la fecha de su pago efectivo, en el domicilio del subarrendador, por correo electrónico o donde este indique. Para el pago de la renta mínima [redacted] deberá enviar la correspondiente factura el primer día hábil del mes.

Por su parte la renta variable mensual, en caso de ser aplicable, una vez efectuados los cálculos que corresponda en conformidad a lo indicado en el numeral 6.3 precedente, será pagada, en forma mensual, dentro de diez días siguientes a la fecha de la emisión de la respectiva factura. Los pagos se efectuarán en pesos moneda corriente según el valor vigente para la unidad de fomento al día de pago efectivo, el que se realizará mediante depósito en la cuenta corriente bancaria de la Subarrendadora número [redacted] del Banco BICE, debiendo enviar comprobante de pago al email cobranzas@[redacted].cl. Cualquier ca[redacted]o en la cuenta corriente será comunicado por escrito a la Subarrendataria".

Finalmente, la cláusula décimo primera del contrato materia de autos establece lo siguiente: "11.1. Sin perjuicio de los demás derechos y deberes u obligaciones de la esencia y de la naturaleza del contrato de arrendamiento que contrae el Subarrendatario por el hecho de suscribir este contrato, el Subarrendatario se obliga especialmente a: a) Pagar a las empresas de servicios correspondientes a contar del 1 de marzo de 2017, y durante toda la vigencia del presente contrato, los gastos que correspondan al inmueble subarrendado por concepto de energía eléctrica, iluminación, gas, agua potable, alcantarillado, aseo, extracción de basura y seguridad, a las empresas prestadoras de dichos servicios; como asimismo, todos los demás servicios domiciliarios y aquellos servicios que sean inherentes al uso del inmueble. Para los efectos de la provisión de energía eléctrica, las partes dejan constancia que la Subarrendadora es la que provee de dicho servicio a la Subarrendataria, y por ende ésta debe pagar dicho servicios a la Subarrendadora. b) Pagar a la Subarrendadora los gastos comunes del Inmueble Subarrendado, por un monto calculado de acuerdo al Anexo Tres, el que debidamente firmado por ambas partes se entiende formar parte integrante de éste y que se protocoliza con esta fecha bajo el número 129".

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

Código: KJSSXDVRTXM

Sostiene que en función de las obligaciones previamente señaladas, que la sociedad [redacted] no ha pagado a [redacted] -entre otros ítems-, la renta mínima mensual de subarrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, no obstante haberse emitido y enviado oportunamente las facturas de cobro.

Respecto a la renta de marzo de 2020 sostiene que la contraria realizó un abono parcial de sólo $27.080.768, monto que se obtiene luego de imputar una serie de pagos atrasados a meses anteriores (enero y febrero), faltando por este concepto al 30 de septiembre de 2020, la suma de $16.192.933, equivalente a 564 unidades de fomento, más el impuesto al valor agregado derivado de la factura de dicho período ($8.222.003). Al ser requerida de pago por los conceptos antes señalados, la razón que dio la Subarrendataria para intentar justificar tal imprudente acto fue sencillamente desconocer el aumento acordado en la cláusula sexta, punto 6.2, letra (d) antes citada, no obstante haberse cumplido el plazo para ello y ser el canon que debe regir entre las partes hasta el fin de la relación contractual, como a su vez, esbozar un "aparente" mal estado de los negocios que le impediría cumplir con sus obligaciones.

Este escenario de incumplimientos se inició por la demandante en el mes de diciembre de 2019, con el único propósito de forzar indebidamente un proceso de negociación con su representada para obtener una rebaja de la deuda que mantenía a esa fecha, y una reducción del canon de subarriendo pactado a contar del 1° de marzo, posibilidad que fue rechazada por [redacted] en consideración a la duración total del contrato.

Indica que el pago parcial del mes de marzo se realizó recién los días 15 y 18 de mayo de 2020 (dos meses y medio después), junto con los meses atrasados, gastos comunes y servicios básicos de enero y febrero del mismo año, luego de incansables cobros y requerimientos por parte de [redacted]. Respecto de ellos, en ningún momento la contraria siquiera levantó el punto de justificar este incumplimiento al contrato como consecuencia de la pandemia que está atravesando nuestro país y menos defendió lo anterior en base al hecho de no poder utilizar el [redacted] para el fin que fue convenido entre las partes. Siempre su argumentación estuvo relacionada a la negativa de hacer aplicable la cláusula sexta, punto 6.2, letra (d), amenazando durante meses con dejar de pagar y generar dolosamente un perjuicio a su representada, si no se accedía a sus demandas.

Añade que con fecha 13 de abril de 2020 le envió una carta a la contraria por medio de la cual señalaba que "Nos referimos al Contrato de Subarrendamiento suscrito entre [redacted] Amé[redacted] como subarrendador y [redacted] como subarrendatario, respecto a los pisos cuatro al doce, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados, la bodega Nº22 del piso menos uno y 4 estacionamientos dobles, todos del edificio [redacted] América, ubicado en [redacted] Nº290, comuna y ciudad de [redacted], Sexta Región, suscrito por instrumento privado de fecha 1º de marzo de 2017, y autorizado en la notaría de San Miguel de don [redacted].

"Como es de su conocimiento, su representada ha incurrido en una serie de incumplimientos de las obligaciones establecidas en el mencionado contrato, en especial las cláusulas sexta y décimo primera, encontrándose a la fecha de hoy impagas las rentas mínimas de subarrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020, la

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

Código: KJSSXDVRTXM

renta variable de subarrendamiento del mes de febrero de 2020, los gastos comunes del [redacted], y el servicio básico de provisión de energía eléctrica del [redacted]."

Hacen presente, que el monto estimado de las obligaciones que se adeudan a la subarrendadora, con motivo de los incumplimientos del contrato de subarrendamiento por el periodo antes indicado, corresponde a 5.320 UF por concepto de rentas mínimas y $1.277.101 para el cálculo de la renta variable. Por su parte, los gastos comunes a la fecha alcanzan los $10.302.480, y el servicio básico de energía asciende a $33.212.329. Adicionalmente, y de acuerdo a lo estipulado en la cláusula décimo tercera del referido contrato, por concepto de multas por no pago de rentas, [redacted] adeuda al día de hoy la suma de 4.000 UF, monto que se calculará en forma definitiva hasta la fecha efectiva de pago de las rentas que generan dicha multa.

Señala que como consecuencia de lo anterior, y de acuerdo a lo establecido en la cláusula décimo segunda del instrumento de fecha 1º de marzo de 2017, requiere la regularización inmediata del pago de todo lo señalado. Lo anterior, es sin perjuicio de la existencia de otros gastos u obligaciones que pudieren surgir en el futuro o que no hayan sido considerados en la presente."

Expone que aprovechándose de la contingencia sanitaria, recibió la siguiente carta por parte de la demandante el 28 de abril del presente año:

"De nuestra consideración:

En relación con la carta de la referencia le manifestamos que existe un evidente error en el monto de las sumas que imputa como adeudadas por concepto de rentas de arrendamiento mínima y variable, gastos comunes y servicio de energía básico, correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo y abril de 2020.

En efecto, a causa del cierre del [redacted] América donde se em[redacted] el [redacted] a contar del día 19 de marzo pasado, nos hemos vistos impedidos de usar y gozar el inmueble arrendado para el fin con el cual se arrendó, motivo por el cual, a contar de esa fecha, nada adeudamos por concepto de rentas de arrendamiento mínima y variable, gastos comunes y servicio básico de energía eléctrica.

Esta circunstancia, les fue oportunamente notificada mediante carta de fecha 20 de marzo de 2020, sin que hasta la fecha haya sido subsanado el impedimento.

A pesar de lo anterior, les comunicamos que las rentas de arrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y los 18 días del mes de marzo, así como los gastos comunes y servicios básicos correspondientes a igual periodo de tiempo que nos cobra en la carta de la referencia han sido pagadas el día de hoy mediante depósito en la cuenta corriente bancaria N° [redacted] del Banco Bice establecida en el contrato para dichos efectos.

Por último, le manifestamos que este reclamo en ningún caso constituya una renuncia o aceptación de cualquier otro incumplimiento y/o perjuicio causado por la imposibilidad de utilizar el inmueble arrendado para el fin que se arrendó, sino que, por el contrario, les manifestamos que nos reservamos la facultad de ejercer todos y cada uno de los derechos que tanto la ley como el contrato nos confiere en relación con el incumplimiento de sus obligaciones en calidad de arrendador.

Sin otro particular, se despide muy cordialmente"

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

Código: KJSSXDVRTXM

Arguye que el inmueble subarrendado siempre ha servido y ha podido ser utilizado por la contraria para el fin previsto por las partes, situación que se ha mantenido invariable desde el inicio de la relación que las vincula. En efecto, los accesos, estacionamientos, bodegas y entornos del [redacted] han estado constantemente disponibles, sus instalaciones fueron entregadas en perfecto estado de conservación y en todo momento ha contado con personal de seguridad. Añade que nunca ha existido un problema o dificultad técnica para que [redacted] pueda operar a su plena capacidad durante la declaración de Estado de Emergencia, menos en la fecha que dio por terminado unilateralmente el contrato, pues tal como ocurre con supermercados, bancos y farmacias, este inmueble tenía autorización para llevar a cabo atención a público. Lo mismo ocurre con el [redacted], inmueble que ha mantenido abierta sus puertas en todo momento para que las actividades que no están expresamente prohibidas por ley (como el caso del [redacted]), pudieran seguir funcionando.

Por otro lado, señala que no es verdad que las rentas mínimas de subarrendamiento correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo de 2020, los gastos comunes del [redacted] y el servicio básico de provisión de energía eléctrica del [redacted] hayan sido pagados por la contraria el 28 abril. Tal como ya fuera relatado, esto recién se regularizó los días 15 y 18 de mayo de 2020.

Sostiene que la actora en su demanda pretende hacer creer de la existencia de una interdependencia absoluta entre el [redacted] y el [redacted], la cual no es real y no ha existido nunca, es completamente falso que el instrumento de fecha 1° de marzo de 2017 señale que haya sido un hecho determinante para [redacted], la circunstancia que el bien subarrendado se emplace en un [redacted].

Hace presente que la cuarentena sobre la ciudad de [redacted] se extendió sólo desde el 19 de junio al 10 de agosto de 2020 (menos de dos meses), contexto que ciertamente tampoco es responsabilidad de [redacted]. No obstante, la contraria teniendo la posibilidad incluso de pedir una revisión del contrato en esas fechas específicas conforme indica el inciso final del artículo 1932 del Código Civil, inexplicablemente busca ponerle término a toda la relación y desligarse del 100% de sus obligaciones, sin reparar que estamos hablando de un instrumento cuya duración está fijada para el plazo de 20 años.

Remarcar que durante estos 52 días, el inmueble subarrendado podría haber funcionado con huéspedes ya ingresados y/o que contaran con reservas confirmadas, cuestión que no pudo ocurrir, pues fue la misma demandante quien dejó de prestar servicios antes que [redacted] entrara en Fase 1. En otras palabras, la misma actora se puso en la situación de no poder operar durante los días de cuarentena decretados por la autoridad.

Enfatiza que [redacted] ha podido desarrollar su giro y atender a público tal como se describe en el contrato materia de autos, pero más importante aún, dicho instrumento establece lo siguiente en su cláusula quinta: "La Subarrendataria será la responsable de obtener todos los permisos, autorizaciones y patentes necesarias para el funcionamiento de las actividades [redacted]s y conexas para lo cual fue arrendada el inmueble arrendado, así como cualquier otro requerimiento o gasto, tasa, impuesto, impartido por cualquier otro organismo público o privado, y estará obligada al pago de ellas, que serán de cargo de la subarrendataria. La falta de cualquiera de ellas, no la eximirá del cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que

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

Código: KJSSXDVRTXM

asume en virtud del presente contrato, en especial del pago de la renta de arrendamiento en los plazos y condiciones convenidas".

Sostiene que de la simple revisión del sitio web del [redacted] (al cual pertenece la demandante conforme indica la cláusula 18.3), se aprecia que todos los [redacted] de este conglomerado se encuentran operando a plena capacidad y sin ningún tipo de problema en lugares más afectados por la pandemia como son Puerto Montt y Calama, haciendo incluso alarde de la existencia de un protocolo sanitario estricto para evitar el contagio de la enfermedad. El [redacted] hasta podría haber destinado el inmueble a servir como residencia sanitaria, de la misma manera como lo hizo en otras ciudades, pero voluntariamente decidió incumplir sus obligaciones por el simple hecho que la operación en [redacted] no le reportaba los beneficios que esperaba.

Manifiesta que se tiene información de pasajeros que habrían llegado al lobby del [redacted], a quienes se les habría indicado expresamente por personal de la demandante que no estaban recibiendo huéspedes pudiendo perfectamente hacerlo.

Indica que la subarrendataria se aprovechó durante meses de la suspensión de los procesos judiciales como consecuencia de la pandemia que afecta nuestro país, para intentar jugar con la necesidad de su representada de contar con las rentas adeudadas y forzarla a acceder al pago de sumas ínfimas, las cuáles son absolutamente inaceptables. No sólo eso, uno de sus representantes legales incluso negó su domicilio a un receptor judicial para no ser notificado de una causa paralela que ya había iniciado esta parte, con el fin de intentar sorprender a [redacted] con la tramitación de estos autos.

Por medio de carta enviada el [redacted] reconoció abiertamente que el inmueble estaba en condiciones de seguir operando, y aun así tuvo el atrevimiento de declarar por terminado de forma unilateral un contrato cuya duración estaba pactada para el mes de febrero de 2037. Toda esta situación irregular se concretó finalmente el 23 de agosto de 2020 (3 meses después de la referida carta), momento en que la Subarrendataria y sus dependientes hicieron abandono intempestivo y unilateral de la propiedad sin pagar absolutamente nada de lo adeudado, en un claro acto de autotutela. Por si esto fuera poco, a la fecha de hoy falta ropa de cama, televisores y computadores de propiedad de su representada que se encuentran individualizados en el Anexo Uno, los cuales simplemente desaparecieron luego de la salida injustificada de la demandante, ante lo cual [redacted] anuncia que se reserva las acciones penales correspondientes, en contra de quienes resulten responsables.

Señala que nunca ha existido un reconocimiento por parte de su representada en el sentido de declarar por terminado el contrato materia de autos en los términos expuestos y menos de liberar de sus obligaciones a [redacted]. Todo lo contrario, [redacted] en su calidad de legítima subarrendadora del inmueble, fue enfática en comunicar a la demandante que si quería hacer abandono de la propiedad, esta debía cumplir con el pago íntegro de todas las rentas de subarrendamiento y compromisos pactados en el contrato materia de autos hasta su último día de vigencia.

Expone que este abandono se realiza en instancias que la ciudad de [redacted] se encontraba hace varios días en etapa de transición (fase 2), pudiendo la contraria llevar a cabo su giro sin mayores problemas. No sólo eso, a esa fecha el [redacted] tenía abierta todas sus tiendas, lo que refuerza aún más la finalizad encubierta que persigue la acción de autos.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Por otro lado, alega que la parte demandante ha incumplido en su obligación de contratar [redacted], conforme a lo expuesto en la cláusula décima del contrato materia de autos y conforme a lo indicado en la cláusula 17.1, la Subarrendataria estaba obligada a contratar a favor de su representada un seguro de ejecución inmediata por la cantidad de 9.120 Unidades de Fomento, el cual expresamente estaba destinado a garantizar el pago de eventuales rentas que se pudieran adeudar. Señala que requeridos ambos instrumentos para su cobro (luego de los graves incumplimientos mencionados), [redacted] reconoció no haber contratado ni renovado las pólizas con la [redacted]ñía [redacted] (ni con ninguna otra [redacted]ñía de [redacted]), exponiendo a [redacted] a una pérdida económica cuantiosa de manera absolutamente irresponsable y dolosa.

A continuación opuso la **excepción de contrato no cumplido**, señalando que no sólo [redacted] ha dado fiel cumplimiento a las estipulaciones del instrumento suscrito con fecha 1º de marzo de 2017, sino que ha sido la demandante quien vulneró las obligaciones más básicas pactadas entre las partes, dejando de pagar voluntariamente las rentas de subarrendamiento correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 y más grave aún, omitiendo tomar todos los [redacted] para resguardar eventuales incumplimientos en esta materia, o ante la paralización del funcionamiento del [redacted]. Lo anterior equivale a una infracción manifiesta a lo señalado en las cláusulas sexta, décima y décimo séptima del Contrato materia de autos.

Arguye que el [redacted] no tiene derecho a pedir el término del contrato de subarrendamiento, por cuanto se encuentra en mora de sus obligaciones más esenciales, cuales son el pago de la renta y la toma de los [redacted] acordados por un hecho imputable exclusivamente a ella. En ese sentido, "nadie puede exigir lo que no se está dispuesto a dar", razón suficiente para rechazar la demanda en todas sus partes, con expresa condena en costas.

A continuación interpone **demanda reconvencional** de término de contrato de subarrendamiento, restitución de inmuebles, cobro de rentas impagas, multas e indemnización de perjuicios, en contra de: 1) [redacted] (en adelante ta[redacted]én "[redacted]"), 2) [redacted] (en adelante ta[redacted]én "HM"), esta última sociedad en calidad de fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones de la subarrendataria y demandada principal.

Reitera y se da íntegramente por reproducidos en lo pertinente todos los hechos y argumentos vertidos en lo principal de esta presentación, en particular aquellos fundamentos fácticos que describen el origen y desarrollo de la relación contractual entre las partes, los cuales sirven de base para demostrar los ingentes perjuicios causados por la Subarrendataria a su representada.

Señala que [redacted] no ha pagado a [redacted] la renta mínima mensual de subarrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, no obstante haberse emitido y enviado oportunamente las facturas de cobro. Respecto a la renta de marzo de 2020, realizó un abono de sólo $27.080.768, monto que se obtiene luego de imputar una serie de pagos atrasados durante el año 2020 a meses anteriores adeudados, faltando por este concepto al 30 de septiembre de 2020 la suma de $16.192.933, equivalente a 564 unidades de fomento, más el impuesto al valor agregado derivado de la factura de dicho período ($8.222.003).

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

Código: KJSSXDVRTXM

Indica que adicionalmente, esta sociedad ha incumplido su obligación de pago de los gastos comunes de los inmuebles subarrendados, por el período que va desde el mes de febrero de 2020 a la fecha, por un total de $9.772.940.- a lo cual se suma una deuda por el servicio básico de provisión de energía eléctrica del [redacted], por el período que va desde el mes de marzo de 2020 al día de hoy, ascendente a $10.268.998.- estando claramente atrasada por estos conceptos.

Bajo este escenario, la cláusula décimo segunda del contrato señala lo siguiente: "12.1. Los incumplimientos a las siguientes obligaciones por parte del Subarrendatario, en adelante ta[redacted]én e indistintamente "las Causales de Incumplimiento", facultarán al Subarrendador para, a su opción, exigir el cumplimiento forzado del Contrato o poner término unilateralmente al Contrato de Subarrendamiento, ipso facto y de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial alguna y exigir la restitución de los inmuebles Subarrendados: a) La falta de pago íntegro o el atraso en el pago de dos o más Rentas Mensuales de Arrendamiento sucesivas dentro de un año calendario o de tres rentas mensuales de arrendamiento no consecutivas en doce meses, o el atraso en el pago de las primas de [redacted]; b) La terminación anticipada o la no renovación de los contratos de [redacted] por voluntad de la Subarrendataria o por hecho o causa que le sea imputable; c) La mantención de [redacted] por valores inferiores a los convenidos; d) La infracción a las disposiciones establecidas en la cláusula décima primera de este contrato; e) La infracción de las obligaciones contenidas en la cláusula octava y novena del presente contrato. f) La infracción de la obligación contenida en el numeral 18.2 de la cláusula décimo octava del presente contrato."

Manifiesta que el [redacted] ha infringido gravemente las obligaciones establecidas en el instrumento de fecha 1º de marzo de 2017, verificándose en la especie todas sus condiciones de término, y adeudando a su representada, sólo por concepto de rentas mínimas de subarrendamiento de los inmuebles, la suma de 9.684 UF (nueve mil seiscientas ochenta y cuatro Unidades de Fomento) más IVA.

Agrega que por su parte, la cláusula décimo tercera del instrumento de fecha 1º de marzo de 2017 prescribe lo siguiente: "Si la Subarrendataria retardare el pago de la Renta Mínima Mensual de Arrendamiento, deberá pagar la cantidad de 20 Unidades de Fomento por cada día de atraso, a partir del día en que se produzca el retardo y hasta el día de pago efectivo, sin perjuicio del derecho de la Subarrendadora de poner término al Contrato en el evento contemplado en la cláusula décimo segunda del presente instrumento y en ese caso, la subarrendadora además tendrá derecho, como toda indemnización de perjuicios, a conservar para sí la Póliza de Seguro que obre en su poder, y el FF&E (Furniture, Fixture & Equipment) y OS&E (Operation Supplies & Equipment) del Arrendatario que se encuentre al interior del [redacted]".

Sostiene que los incumplimientos de la contraria no sólo facultan a su representada para solicitar el pago de las rentas, gastos comunes y servicios básicos adeudados, sino además, la habilitan para exigir el pago de un monto ascendente a 16.400 UF (dieciséis mil cuatrocientas Unidades de Fomento) por concepto de **multas** en aplicación de la disposición citada precedentemente, equivalente a los días de atraso en el pago de las rentas mínimas mensuales a contar del 6 de marzo de 2020 (820 días acumulados), lo cual deberá ser íntegramente cubierto para efectos de dejar indemne a [redacted].

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

Código: KJSSXDVRTXM

Agrega a este contexto, que los incumplimientos de [redacted] le han generado a [redacted] una serie de **perjuicios** adicionales a los ya relatados, según consta del mismo contrato de subarrendamiento, su vigencia estaba pactada por el plazo de 240 meses. Con motivo de las infracciones ejecutadas por la contraria y el abandono intempestivo que ha hecho de la propiedad, [redacted] se ha visto en la obligación de solicitar el término anticipado de este instrumento, con lo cual se verá privada de obtener las rentas de subarrendamiento a las cuales tenía derecho hasta el mes de febrero de 2037, y en base a las cuáles proyectó la rentabilidad de la operación, situación es prevista por el artículo 1945 del Código Civil. De esta forma, los incumplimientos de la demandada reconvencional no sólo facultan a su representada para solicitar la terminación del contrato de subarrendamiento, la restitución del inmueble, el pago de las rentas adeudadas hasta esta fecha y las multas señaladas, sino además, la habilitan para demandar el pago de un monto ascendente al 100% de las rentas pendientes de vencimiento hasta el mes de febrero de 2037, por aplicación de la disposición antes citada.

Indica que conforme se desprende de la cláusula décimo octava del Contrato de Subarrendamiento, la sociedad [redacted], representada por don [redacted] y don [redacted], ya individualizados, se constituyó como **fiadora y codeudora solidaria** de todas y cada una de las obligaciones hasta el monto de 36.500 Unidades de Fomento que [redacted], en su calidad de subarrendataria, contraiga a favor de [redacted] en virtud del presente contrato, por todo el tiempo que transcurra hasta el efectivo cumplimiento de dichas obligaciones, en especial el pago de las rentas de subarrendamiento, aceptando desde ya las eventuales prórrogas de plazo y modificaciones que se acuerden entre la subarrendadora y la subarrendataria, estando facultada [redacted] para exigir su pago indistintamente a uno cualquiera de ellos, esto es a [redacted] o a [redacted].

Los punto 18.2 y 18.3 de la citada cláusula décimo octava especifican lo siguiente: "18.2. Para los efectos de la presente fianza y codeuda solidaria, [redacted] se obliga a mantener durante la vigencia del presente contrato un patrimonio no menor al equivalente en pesos de 50.000 Unidades de Fomento. Con el objeto de confirmar lo anterior, [redacted] se obliga a entregar a [redacted] dentro del mes de abril de cada año de vigencia del presente contrato un certificado suscrito por el Gerente General y Contador de [redacted] en el cual certifique el patrimonio de [redacted] y además copia de los estados financieros auditados del respectivo año. Sin perjuicio de lo anterior, [redacted] estará facultado para solicitar al Gerente General de [redacted] la emisión del certificado antes indicado cuando lo estime conveniente. La comunicación referida deberá ser respondida por [redacted] en el plazo de 10 días hábiles bancarios, contados desde la fecha de recepción de la comunicación".

"18.3. Asimismo, en el evento de que producto de alguna reorganización societaria efectuada por la sociedad [redacted] que implique que la referida sociedad deje tener un patrimonio mínimo de 50.000, [redacted] se obliga a informar previamente a [redacted] de lo anterior, y a sustituir la presente fianza y codeuda solidaria por otra sociedad del [redacted] que tenga un patrimonio de al menos 50.000 Unidades de Fomento, dentro del plazo de 30 días de enviada la referida notificación.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Conforme a ello, HM (controladora del [redacted] y real propietaria de los activos), debe responder en los mismos términos y bajo las mismas condiciones que [redacted] en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del Contrato sub lite, debiendo la primera de estas sociedades contar con un patrimonio suficiente para hacer frente a las peticiones concretas que se detallan en la parte final del presente escrito, bajo sanción de caer ta[redacted]én en un incumplimiento contractual grave.

Previas citas legales, solicita tener por interpuesta dentro de plazo, demanda reconvencional en juicio sumario especial de término de contrato de subarrendamiento, restitución de inmuebles, cobro de rentas impagas, multas e indemnización de perjuicios, en contra de [redacted], representada por don [redacted] José [redacted] y don [redacted] Andrés [redacted], en su calidad de subarrendataria y demandada principal, como asimismo en contra de [redacted], representada por don [redacted] y don [redacted] Andrés [redacted], en su calidad de fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones de la Subarrendataria, todos ya individualizados, admitirla a tramitación, y sobre la base de los antecedentes señalados, acogerla en todas sus partes, declarando:

1.- Que se practiquen las reconvenciones legales por los conceptos y las sumas indicadas en el cuerpo de este escrito.

2.- El **término** del contrato de subarrendamiento suscrito por instrumento privado entre [redacted] y [redacted] con fecha 1º de marzo de 2017, autorizado en la notaría de San Miguel de don [redacted].

3.- Que la parte demandada reconvencional principal deberá **restituir** las propiedades dadas en subarrendamiento, esto es, los pisos cuatro al doce, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados, la bodega Nº22 del piso menos uno y 4 estacionamientos dobles, todos del edificio [redacted] América, ubicado en [redacted] Nº290, comuna y ciudad de [redacted], Sexta Región, dentro de tercero día desde que el fallo cause ejecutoria, o dentro del plazo que fije, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública.

4.- Que como consecuencia de lo señalado en el Nº2 precedente, [redacted] y [redacted] deberán pagar a su representada, en forma **solidaria**:

(i) Las **rentas mínimas** de subarrendamiento de los Inmuebles Subarrendados adeudadas al día de hoy, correspondientes a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020, ascendentes a 9.684 UF (nueve mil seiscientas ochenta y cuatro Unidades de Fomento) más IVA; más todas las rentas de subarrendamiento que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se declare judicialmente la terminación del Contrato.

Reitera que respecto a la renta mínima mensual de subarrendamiento del mes de marzo de 2020, la parte demandada principal realizó un abono de sólo $27.080.768, monto que se obtiene luego de imputar una serie de pagos atrasados durante el año 2020 a meses anteriores adeudados, faltando al 30 de septiembre de 2020 por este concepto la suma de $16.192.933, equivalente a UF 564, más el Impuesto al Valor Agregado derivado de la factura de dicho período ($8.222.003).

(ii)Los **gastos comunes** correspondientes a los Inmuebles Subarrendados que se encuentran pendientes de pago, por el período que va desde el mes de febrero de 2020 a la fecha, por un total de $9.772.940 (nueve millones setecientos setenta y dos mil novecientos

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

Código: KJSSXDVRTXM

cuarenta pesos), más los gastos comunes que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se declare judicialmente la terminación del contrato de subarrendamiento.

(iii) El **servicio básico** de provisión de energía eléctrica del [redacted] que se encuentra pendiente de pago, por el período que va desde el mes de marzo de 2020 al día de hoy, ascendente a $10.268.998.- más los demás servicios básicos de cualquier naturaleza que se devenguen durante la tramitación del juicio, hasta que se declare judicialmente la terminación del contrato de subarrendamiento.

5.- Que [redacted] y [redacted] deberán pagar a su representada, adicionalmente y en forma solidaria, las **multas** señaladas en el cuerpo de este escrito, las que se resumen en 16.400 UF (dieciséis mil cuatrocientas Unidades de Fomento), equivalentes a los días de atraso efectivo en el pago de las rentas mínimas mensuales de subarrendamiento a contar del 6 de marzo de 2020 (820 días acumulados) y las demás multas que se devenguen durante la tramitación del juicio por este concepto.

6.- Que las demandadas deberán pagar además a su representada, en forma solidaria y a título de **indemnización de perjuicios**, una cantidad equivalente al 100% de las rentas mínimas mensuales de subarrendamiento que queden pendientes de vencimiento, desde la fecha en que se declare judicialmente la terminación del contrato materia de autos, hasta el mes de febrero de 2037, o bien las sumas de dinero que considere procedentes conforme a derecho.

7.- Que ambas demandadas deberán pagar las sumas adeudadas, en forma solidaria, debidamente **reajustadas** y con aplicación del **interés máximo convencional,** hasta la fecha de pago efectivo.

8.- Que se condena en **costas** a ambas demandadas.

El tribunal tiene por contestada la demanda y por interpuesta la demanda reconvencional confiriéndose el traslado respectivo, respecto del cual la parte demandante y demandada reconvencional se reserva el plazo legal para evacuarlo.

A folio 27 consta estampado receptorial que da cuenta de la notificación de la demanda reconvencional al demandado solidario [redacted] de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

A folio 35 tiene lugar la **continuación de la audiencia de contestación**, conciliación y prueba, con la presencia de los apoderados de la parte demandante y demandada principal y demandada reconvencional. La parte demandante reconvencional ratifica la demanda en todas sus partes.

Mediante minuta escrita agregada a folio 33 [redacted]rece [redacted], abogado, por la demandante [redacted], **contestando la demanda reconvencional** solicitando su rechazo con costas.

Expone que no es efectivo que el inmueble arrendado siempre ha servido y ha podido ser utilizado por [redacted] para el fin previsto por las partes. Aclara que, de acuerdo con la cláusula segunda y tercera del contrato [redacted] subarrendó el inmueble con la finalidad de explotar un [redacted] y actividades conexas, tales como restaurante para la atención de los huéspedes como de público en general y [redacted] de convenciones. Además, como [redacted] ha reconocido y confesado al contestar la demanda, el subarriendo incluyó los bienes muebles necesarios para la operación del [redacted] singularizados en el Anexo N° 1 así como el uso de los espacios comunes del edificio, tales como pasillos, ascensores, accesos, escalas y todos aquellos que de acuerdo a la Ley, el

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

Código: KJSSXDVRTXM

Reglamento de Copropiedad del [redacted] y el Anexo Tres del Contrato tuvieran dicho carácter.

En virtud del acto de autoridad contenido en la Resolución Exenta N°180 de 16 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud se prohibió en todo el territorio nacional la realización de eventos públicos con más de 200 personas. Luego, por Resolución Exenta N°200 también del Ministerio de Salud se prohibió en todo el territorio nacional, el funcionamiento de restaurantes, cafeterías y lugares análogos que no expendan alimentos para llevar por un tiempo indefinido y finalmente, por Resolución Exenta N°203, se prohibió en todo el territorio nacional la realización de eventos públicos con más de 50 personas.

Explica que el [redacted] es un [redacted] del llamado formato "express", concebido principalmente a un mercado de negocios, reuniones y eventos, por lo que una parte muy relevante de sus ventas e ingresos provienen de la realización de eventos y convenciones, servicio de restaurante y alimentación y de las reservas de alojamiento asociadas a la realización de estos eventos y convenciones. En efecto, cerca del 80% de los ingresos por habitaciones y 90% de los ingresos por otros servicios vendidos por [redacted] corresponden a turismo de negocios, reuniones y eventos. Asimismo, del total de ingresos del [redacted], más de un tercio de ellos corresponde a ventas del restaurante y eventos corporativos, alquiler de salones y equipos para los eventos, todos los cuales quedaron inhabilitados en virtud de los actos de autoridad que prohibieron la operación de restaurantes y la realización de eventos.

Producto de otros actos de autoridad que afectaron principalmente la libertad ambulatoria y de desplazamiento de las personas, imponiendo cuarentenas, cordones y aduanas sanitarias a distintas ciudades y comunas del país, restricciones a la libertad ambulatoria en horario nocturno (toques de queda) y el cierre de fronteras, entre otras medidas, el [redacted] no contaba con huéspedes ni reservas confirmadas vigentes.

A las circunstancias anteriores cabe agregar que el cierre del [redacted] al interior del cual se emplaza el [redacted] por decisión de [redacted], causó que el [redacted] no pudiera ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado. [redacted] comunicó a [redacted] esta circunstancia con fecha 20 de marzo, pero esta última no adoptó ni ofreció ninguna solución o alternativa que permitiera a [redacted] seguir funcionando normalmente. Es más ni siquiera se tomó la molestia de contestar la carta.

Además, a esa fecha, no existían las medidas sanitarias o protocolos que permitieran continuar operando el [redacted] sin poner en riesgo la salud de los trabajadores y potenciales futuros huéspedes, que a esas alturas ya no existían. Tampoco era posible realizar las tareas de abastecimiento y mantenimiento que una instalación de este tipo requiere.

Cuando [redacted] sostiene que durante el cierre del [redacted] siempre se mantuvieron abiertas locales con productos de primera necesidad, omite mencionar que el [redacted] está dividido por la [redacted] en dos sectores y que los locales de primera necesidad tales como supermercados, bancos y farmacias que indica que estuvieron abiertos, se encuentran emplazados en el sector poniente en tanto que el [redacted] se ubica en el sector oriente del [redacted] donde no hay locales de primera necesidad y el cierre era total, tal como muestran las fotografías.

El [redacted] nunca ha sido considerado como una actividad de primera necesidad. En efecto, de conformidad con la Resolución Exenta N°88 de 6 de abril de 2020 del Ministerio de

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

Código: KJSSXDVRTXM

Hacienda, sólo los [redacted] que mantuvieran huéspedes o que contaran con reservas confirmadas de pasajeros, quedaron exceptuados de la paralización de actividades, situación en la que no se encontraba [redacted] debido a que el [redacted] se mantenía cerrado sin huéspedes ni reservas confirmadas desde el 19 de marzo de 2020 a causa de los actos de autoridad y el cierre del [redacted] por parte de [redacted].

Indica que no es verdad lo afirmado por [redacted] en cuanto a que habría dado cumplimiento fiel y oportuno a todas sus obligaciones derivadas de su calidad de subarrendador, pues habría: (i) entregado la cosa subarrendada; (ii) mantenido el inmueble en estado de servir para el fin que previeron las partes; y (iii) ha librado al subarrendatario de toda turbación o embarazo en el uso de la cosa.

Agrega que si bien [redacted] entregó la cosa subarrendada no ha mantenido el inmueble en estado de servir para el fin previsto por las partes y tampoco ha librado a [redacted] de toda turbación o embarazo en el uso de la cosa, desde el minuto que unilateral y voluntariamente, en virtud de un supuesto acuerdo alcanzado con la autoridad, cerró el [redacted] donde se em[redacted] el [redacted], impidiendo su normal funcionamiento. Notificado [redacted] por parte de [redacted] que el cierre del [redacted] impedía el normal funcionamiento del [redacted] éste no adoptó ninguna medida para subsanar esta situación dentro del plazo establecido en el contrato.

Añade que con posterioridad a este hecho, a causa de la cuarentena decretada el 17 de junio de 2020 a contar de las 22:00 horas del día 19, que se extendió hasta el 10 de agosto de 2020, el [redacted] tampoco pudo funcionar pues no era una actividad esencial.

En definitiva, en total, el [redacted], por causas ajenas a la voluntad de [redacted], se vio impedido de funcionar normalmente, quedando inhabilitado en más de un treinta por ciento durante 148 días corridos, lo que sobrepasa en más de cuatro veces el lapso de treinta días corridos que las partes estimaron convencionalmente como de la gravedad suficiente para solicitar la terminación anticipada del contrato en virtud del pacto comisorio calificado acordado en la cláusula 15.2 en relación con la 12.3.

Por otro lado señala que no es efectivo que [redacted] haya asumido el riesgo de cualquier tipo de acto o decisión de autoridad en virtud de lo pactado en la cláusula quinta. La referida clausula sólo establece como de responsabilidad de [redacted] la obtención de permisos, autorizaciones y patentes necesarias para realizar sus actividades como [redacted], restaurante y [redacted] de convenciones y cualquier otra actividad conexa que desee ejecutar, todas las cuales obtuvo en su momento y no forman parte de esta discusión. De esta cláusula, no es posible concluir, como pretende la contraria, que [redacted] haya asumido sobre sí el riesgo del caso fortuito o fuerza mayor que configuran los actos de autoridad dictados en virtud de la pandemia causada por el COVID-19, que imposibilitaron explotar el servicio de restaurante, el [redacted] de convenciones y finalmente el [redacted].

Sostiene que los actos de autoridad que impidieron desarrollar el giro mediante la prohibición de funcionamiento del restaurante y la imposibilidad de realizar eventos y convenciones, primero y luego, la cuarentena total para la comuna de [redacted], constituyen, sin lugar a dudas, casos de fuerza mayor cuyo riesgo de ocurrencia [redacted] nunca asumió en virtud del contrato y menos en virtud de la cláusula citada por la contraria, la que tiene claramente otro objetivo.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Para que se entienda que [redacted] asumió sobre sí los riesgos de ocurrencia de estos eventos, constitutivos de fuerza mayor, debió haberlo así declararlo expresamente, lo que no hizo.

Expone que en cuanto a lo manifestado en la carta de fecha 14 de mayo de 2020, mediante el cual se notificó el término del contrato y se indicó que el inmueble se restituiría en condiciones de seguir operando de conformidad con la cláusula 12.2, sólo significa que el inmueble se restituiría en el estado de conservación pactado en el contrato.

Agrega que no es cierto que [redacted] haya abandonado intempestiva y unilateralmente la propiedad, sino que [redacted] se negó contumazmente a recibirla a pesar de los reiterados intentos de [redacted] de entregarla una vez terminado el contrato. Agrega que en la carta de 14 de mayo de 2020, mediante la cual [redacted] puso término al contrato, le ofreció a [redacted] coordinar la restitución del inmueble una vez transcurridos los treinta días corridos que establece la cláusula 15.2, sin embargo, [redacted] no accedió. Sostiene que incluso le ofreció renunciar a dicho plazo y permitir de inmediato el ingreso del personal de [redacted] al inmueble y por carta de fecha 29 de mayo de 2020 [redacted] rechazó recibir el inmueble. Añade que mediante correo electrónico de 25 de mayo de 2020, [redacted] solicitó coordinar la restitución de inmueble para el día 17 de junio pasado, fecha en que vencían los treinta días que establecía la cláusula 15.2 para la terminación del contrato. Indica que este correo nunca fue respondido, motivo por el cual tampoco fue posible restituir el inmueble en esa oportunidad.

En consideración a lo anterior, mediante carta de fecha 30 de junio de 2020, [redacted] le comunicó que a causa de la cuarentena decretada por la autoridad sanitaria para la ciudad de [redacted] desde el día 17 de ese mes, mismo día que debía hacerse la restitución, se procedería a restituir el inmueble tan pronto dicha cuarentena fuera levantada. Con fecha 10 de agosto de 2020, mismo día que se levantó la cuarenta en la ciudad de [redacted], se le indicó a [redacted] que, encontrándose terminado el contrato de subarriendo, procedía efectuar la restitución del [redacted] junto con los bienes muebles incluidos en el Anexo N°1, citando para tales efectos a un representante de [redacted] concurriera a recibir el inmueble el día 19 de agosto de 2020 a las 15:00 horas. Ta[redacted]én se le informó en dicha carta que durante los días previos se concluirían las labores de limpieza e inventario que no fue posible terminar a causa de la cuarentena decretada entre el 17 de junio y el 10 de agosto de 2020.

Alega que ningún representante de [redacted] concurrió a recibir el inmueble a pesar de que el contrato se encontraba terminado y que [redacted] se lo había requerido en reiteradas oportunidades, colocándose en mora de recibirlo. La inasistencia del representante de [redacted] a recibir el [redacted] y las llaves del mismo, así como el estado en que se encontraba el inmueble y los bienes muebles incluidos en el inventario de bienes fue debidamente certificado por un Ministro de Fe cuya presencia fue requerida por [redacted].

En consideración a lo anterior, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1947 y 1948 del Código Civil, se hizo entrega de la propiedad junto con sus bienes muebles, libre de todo ocupante, totalmente desocupado, en buen estado de conservación, colocando a su disposición de [redacted] las llaves del inmueble y entregando una copia del inventario de los bienes muebles, quedando en evidencia que no hubo ningún abandono intempestivo de la propiedad y que si la restitución tomó tiempo efectuarla no se debió a otra razón que a la negativa

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

Código: KJSSXDVRTXM

injustificada del [redacted] de recibirla y a la cuarentena que afectó la ciudad de [redacted] entre los días 19 de junio de 10 de agosto de 2020.

Continúa señalando que la propiedad ya fue restituida con fecha 20 de agosto de 2020 y se encuentra en poder del [redacted] desde esa fecha, resultando absolutamente improcedente solicitar su restitución en la demanda, así como cualquier intento por cobrar rentas de arrendamiento más allá de la fecha de terminación del contrato o de la restitución del inmueble en su defecto.

Explica que frente a la reiterada negativa de [redacted] de recibir el [redacted] junto con los bienes muebles de su propiedad, precisamente para evitar que pudiera faltar alguno de los bienes muebles incluido en dicho inventario, [redacted] contrató los servicios de la misma empresa que confeccionó el inventario, constatando mediante la lectura de códigos de barra la existencia de todos y cada uno de los bienes muebles incluidos en el inventario. Esta actividad se realizó inmediatamente terminada la cuarentena en la ciudad de [redacted] entre los días 10 y 18 de agosto de 2020, su resultado fue certificado y protocolizado por un Ministro de Fe.

En relación a la obligación de contratar [redacted] establecida en la cláusula 17.1 del contrato, sostiene que no fue posible contratar la póliza de [redacted] porque no existe tal póliza en la [redacted]ñía [redacted] ni en el resto del mercado asegurador. Que esa póliza no exista es concordante con la imposibilidad de condonación del dolo futuro (artículo 1465 del Código Civil), puesto que las [redacted]ñías Aseguradoras se enfrentarían permanentemente al dilema de convenir con personas que contratarían una de estos [redacted] para dejar de cumplir con sus propias obligaciones (en especial cuando se trata de una obligación de dinero, como es la de pagar una renta). El riesgo sería inconmensurable y con graves consecuencias para las buenas costumbres [redacted]es que deben existir en las relaciones jurídicas.

Indica que existe un principio jurídico de amplio reconocimiento: a lo imposible nadie está obligado. Las imposibilidades o impedimentos pueden ser de dos clases: físicas o morales, como lo recuerda el artículo 1475 del Código Civil. En este caso, se trataría de una imposibilidad moral o jurídica, en cuanto se trataría de obligarse a un hecho prohibido por las leyes, a las buenas costumbres o al orden público.

Por lo anterior, como a lo imposible nadie está obligado, al consistir en una obligación de hacer (contratar un seguro que no existe), se configura la causal de nulidad de falta de objeto, conforme al artículo 1461 inciso final del Código Sustantivo, que relacionado con el artículo 1682 del mismo cuerpo legal, tendría como sanción la nulidad absoluta de dicha cláusula.

A continuación opone la **excepción de contrato no cumplido**, señalando que la principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, mientras que la del arrendador es la entrega y mantención de la cosa para el fin que ha sido arrendada, esta obligación del arrendador se caracteriza por lo siguiente: (i) En cuanto a su alcance, comprende la obligación de asegurar al arrendatario que pueda destinar la cosa al fin o uso para el que ha sido arrendada. (ii) En cuanto a su extensión o duración, la obligación del arrendador se mantiene durante toda la vigencia del contrato, es decir, una vez producida la entrega, está obligado a mantener la cosa arrendada apta para el fin que ha sido arrendada hasta su término. En efecto, tratándose de un contrato de tracto sucesivo la obligación del arrendador se mantiene durante toda la vigencia del contrato. (iii) Si el arrendador incumple la obligación de mantener la cosa arrendada apta para el fin que ha sido arrendada, incurre en incumplimiento contractual y dicho

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

Código: KJSSXDVRTXM

incumplimiento se verifica con total independencia de cuál haya sido el motivo por el que no pudo ser destinado el bien para esos fines, incluso si éste proviene del caso fortuito. La cosa, puede dejar de servir para dicha finalidad por la presencia sobrevenida de circunstancias materiales, como por ejemplo, vicios materiales (art. 1928); o por un acto del arrendador (art. 1929); o por circunstancias jurídicas. Resultando irrelevante para efectos del incumplimiento que estas circunstancias sean o no imputables al arrendador para efectos de afirmar que ha incumplido con su obligación de mantener la cosa para el fin que ha sido arrendada. Cualquiera sea el caso, habrá incumplimiento de contrato por parte del arrendador. (iv) Cuando así ocurre, el caso fortuito exonera de responsabilidad al arrendador por los daños que pueda haber causado dicho incumplimiento, como lo indica el artículo 1926 inc. 2° del Código Civil, pero, además, permite al arrendatario terminar el contrato en la medida en que la infracción al contrato sea grave, esto es; cuando disminuyera notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato (…) por haber cesado las circunstancias que lo motivaron. (v) En este caso, las partes convencionalmente determinaron las circunstancias bajo las cuales el incumplimiento tendría la gravedad suficiente para poner término al contrato ipso facto y de pleno derecho mediante la inclusión de pacto comisorio calificado en las cláusulas 15.2 y12.3.

Indica que si los actos del subarrendador y de la autoridad –como ocurre en este caso- impiden total o parcialmente destinar la cosa al fin para el cual ha sido arrendada, existe un incumplimiento de la obligación del subarrendador y en la medida que sea grave, -como sucede en este caso- el subarrendatario puede terminar el Contrato. Pero, además, se encuentra habilitado para oponer la excepción de contrato no cumplido para liberarse del pago de las rentas por el tiempo que se haya visto impedido de usar la cosa, prevista en el artículo 1.552 del Código Civil, que es lo que hacemos mediante la oposición de esta excepción.

En efecto, el arrendatario no está en mora en el pago de las rentas de arrendamiento, porque el arrendador, por su parte, tampoco ha cumplido con su obligación de mantener la cosa "en estado de servir". Una conclusión d[redacted]sa, que llevara a entender que el arrendatario debe continuar pagando la renta aunque la cosa no pueda destinarla al uso para el cual la arrendó, pugnaría con los criterios más elementales de justicia conmutativa del contrato y con la reciprocidad de las obligaciones de las partes.

En el caso forzoso resulta concluir que mientras subsistió el impedimento para operar normalmente el [redacted] –que por cierto es por completo ajeno a la voluntad y a la conducta de [redacted] -, la obligación de [redacted] de pagar la renta se encuentra suspendida, por haberse configurado una imposibilidad temporal de cumplimiento de la prestación que debe (pagar la renta) y porque [redacted], a su vez, tampoco dio cumplimiento a su obligación de mantener la cosa "en estado de servir". Si, por el contrario, se estimare en este caso, que el subarrendatario, a pesar de la dramática situación que experimenta al no poder acceder a su negocio y realizar su actividad económica, debe continuar pagando la renta, se lesionaría de manera radical el principio en virtud del cual los contratos deben ejecutarse de buena fe (artículo 1546 del Código Civil), a la par que se permitiría un enriquecimiento ilegítimo para el arrendador, que recibiría la renta, no obstante no haber cumplido él tampoco con su obligación de mantener la cosa "en estado de servir".

Sostiene que la causa de la obligación del arrendatario de pagar la renta se encuentra en la obligación correlativa del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin para

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

Código: KJSSXDVRTXM

el cual fue arrendado. Si el arrendador no cumple o no puede cumplir con su obligación, sin importar el motivo, desaparece la causa de la obligación de pagar la renta, enriqueciéndose sin causa el subarrendador si ésta es pagada por el subarrendatario.

Indica que el día 20 de marzo de 2020, [redacted] notificó a [redacted] que, a causa del cierre del [redacted] el día anterior se veían impedidos de continuar con sus operaciones, motivo por el cual, se procedería al cierre del [redacted]. Como [redacted] no adoptó ninguna medida que subsanara el impedimento. Habiendo transcurrido con creces el plazo de treinta días contemplado en la cláusula 15.2, mediante carta de 14 de mayo de 2020 le puso término al Contrato ipso facto y de pleno derecho transcurridos el plazo contemplado en la cláusula 15.2 con fecha 17 de junio de 2020.

Agrega que desde el 20 de marzo al 17 de junio de 2020, la imposibilidad de operar el [redacted] se mantuvo ininterrumpida, motivo por el cual no procede el pago de renta de arrendamiento por ese periodo de tiempo.

Posteriormente, a causa de la cuarentena decretada para la ciudad de [redacted] con fecha 17 de junio de 2020, la imposibilidad de operar, se extendió hasta la fecha en que [redacted] restituyó el [redacted] junto con sus bienes muebles el 20 de agosto de 2020, por un total de 148 días corridos.

A continuación opuso la **excepción de nulidad de la obligación de pagar las rentas de arrendamiento del periodo 19 de marzo al 20 de agosto de 2020**, respecto de la cual señala que la imposibilidad de servir para el fin para el cual fue arrendado, se extendió desde el 19 de marzo de 2020 hasta que [redacted] restituyó el [redacted] junto con sus bienes muebles el 20 de agosto pasado.

Señala que la causa de la obligación del arrendatario de pagar la renta se encuentra en la obligación correlativa del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin para el cual fue arrendado. Si el arrendador no cumple o no puede cumplir con su obligación, sin importar el motivo, desaparece la causa de la obligación de pagar la renta, enriqueciéndose sin causa el subarrendador si esta es pagada por el subarrendatario.

Las rentas de arrendamiento devengadas con posterioridad al 19 de marzo carecen de causa una real y lícita y por consiguiente, de conformidad con el artículo 1682 del Código Civil, es nula de nulidad absoluta la obligación de pagar las rentas de arrendamiento devengadas durante dicho periodo de tiempo.

Por otro lado, alega que el contrato terminó y la propiedad fue restituida con anterioridad a la presentación de la demanda, ya que habiéndose cumplido todas y cada uno de los supuestos y condiciones para que operara el pacto comisorio calificado que pactaron en la cláusula 15.2 en relación con la cláusula 12.3 del contrato, este terminó ipso facto y de pleno derecho con fecha 17 de junio de 2020, extinguiéndose en consecuencia desde el 17 de junio de 2020, para siempre y definitivamente todos los derechos u obligaciones que del contrato emanaban para las partes.

La [redacted] no tiene derecho a cobrar rentas de arrendamiento devengadas con posterioridad a esa fecha y tampoco lo tiene para cobrar las devengadas entre el 19 de marzo y el 17 de junio de 2020 debido a la imposibilidad de servir la cosa para el fin para el cual fue arrendado. Además, en virtud del término del contrato, el inmueble junto con los bienes muebles comprendidos en el Anexo N°1 fueron restituidos mediante carta certificada de fecha 20 de

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

Código: KJSSXDVRTXM

agosto de 2020 por el Notario de [redacted] don [redacted], en virtud de la reiterada negativa de [redacted] de recibir el inmueble. Por esta razón, tampoco procede que se condene a su representada a restituir la cosa subarrendada que ya fue entregada.

Concluye que encontrándose terminado el contrato y restituida la propiedad con anterioridad a la presentación de la demanda reconvencional, procede que:

(i) rechace la solicitud de terminación del contrato por no pago de las rentas pues éste terminó ipso facto y de pleno derecho con anterioridad a la presentación de esta demanda el 17 de junio de 2020.

(ii) rechace la solicitud de restitución del inmueble pues éste ya se encuentra en poder de [redacted] desde el 20 de agosto de 2020.

(iii) rechace el cobro de las rentas de arrendamiento "devengadas" entre el 19 de marzo y el 17 de junio de 2020.

(iv) rechace el cobro de las rentas de arrendamiento "devengadas" con posterioridad al término del contrato ocurrido 17 de junio de 2020 y las que se devenguen durante este juicio, por haberse extinguido dichas obligaciones a causa del término del contrato.

(v) rechace el cobro de los gastos comunes y suministro de energía "devengados" con posterioridad al término del Contrato ocurrido 17 de junio de 2020 y las que se devenguen durante este juicio; por haberse extinguido dichas obligaciones a causa del término del contrato.

(vi) rechace la aplicación de la multa solicitada por 16.400 UF a contar del día 6 de marzo de 2020 por 820 días más la que se devenguen durante la tramitación de este juicio, pues las rentas de arrendamiento correspondientes al periodo 20 de marzo a 20 de agosto de 2020, no son exigibles por las razones expuestas en los capítulos A y B anteriores y haberse extinguido la obligación de pagar las rentas de arrendamiento a contar del 17 de junio pasado en virtud del término del contrato.

En **subsidio**, señala la improcedencia de acumular perjuicios moratorios legales con la pena moratoria. Al respecto sostiene que la cláusula penal demandada sin lugar a dudas corresponde a una cláusula penal moratoria que indemniza el retraso en el pago de las rentas de arrendamiento a razón de 20 UF por cada día de atraso en el pago de las mismas. Por su parte, sabemos que en las obligaciones de pagar una determinada cantidad de dinero de conformidad con el artículo 1559 del Código Civil, la indemnización moratoria corresponde al pago de intereses convencionales o legales según corresponda.

De esta manera, el demandante reconvencional ha acumulado la pena moratoria con la indemnización de perjuicios moratoria lo que se encuentra vedado en nuestra legislación a menos que expresamente se haya pactado.

Indica que de la cláusula penal transcrita pactada en la cláusula décimo tercera, queda totalmente claro que no se estipuló expresamente en ella la posibilidad de cobrar conjuntamente la pena moratoria y la indemnización de perjuicios ta[redacted]én moratoria. Esta norma se aplica tanto a la pena compensatoria como a la pena moratoria, como es el caso de autos, lo cual sería lógico si se piensa que la indemnización de perjuicios es la cantidad de dinero que representa el beneficio que el acreedor habría obtenido del cumplimiento oportuno de la obligación y tiene por objeto dejarlo indemne frente al incumplimiento. Si se pudiera demandar la cláusula penal y además una indemnización de acuerdo a las reglas generales, el demandante se estaría

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

Código: KJSSXDVRTXM

enriqueciendo, que es lo que pretende en estos autos [redacted], habida cuenta que no se pactó en el contrato la posibilidad de demandar la multa y la indemnización moratoria conjuntamente.

Agrega que si bien con arreglo a la norma citada, le corresponde al acreedor la elección, si pide la indemnización o la pena, no habiendo optado por ninguna de ellas, no puede suplir la voluntad del acreedor y de oficio formular la elección que su titular no hizo, debiendo en definitiva rechazarse ambas pretensiones por estar mal planteadas.

En **subsidio**, solicita se rebaje proporcionalmente la pena estipulada, que la multa por atraso en el pago de las rentas a razón de 20 UF diaria desde el 6 de marzo de 2020 más las que se devenguen durante la tramitación del juicio, sean rebajadas de conformidad con el artículo 1544 del Código Civil al máximo que establece dicha disposición, toda vez que en la forma como se ha pactado la multa pueden resultar montos que exceden el duplo de la obligación de pago de la renta mensual. Lo cual, se explica en atención a que cada renta mínima mensual supuestamente adeudada debe considerarse como una obligación no cumplida y por lo tanto, la multa con que se sanciona el retraso en su pago no puede exceder de ninguna manera el doble de su valor.

En **subsidio** y para el evento que estime que se trata de obligaciones de valor inapreciable o indeterminable, solicitan que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil rebaje prudencialmente la pena estipulada.

En **subsidio**, solicita la improcedencia del cobro de los perjuicios ordinarios contemplados en el artículo 1945 código civil, ya que para que corresponda el pago de esta indemnización se requiere que el término del arrendamiento haya sido por culpa de arrendatario, lo que en este caso no ha ocurrido. Añade que la terminación del contrato fue causada por la decisión unilateral de [redacted], sin participación de [redacted], de cerrar el [redacted] donde se em[redacted] el [redacted] y la fuerza mayor proveniente de los actos de autoridad decretados a causa de la pandemia producida por el COVID-19.

Sostiene que el [redacted] ha actuado en todo momento diligentemente, comunicando oportunamente a [redacted] la imposibilidad de funcionamiento del [redacted], cuidando la cosa arrendada y restituyéndola en perfecto estado de conservación tan pronto fue posible una vez levantadas las cuarentenas que afectaron a la ciudad de [redacted]. De este modo, no es posible atribuirle o imputarle a [redacted] culpa de ninguna especie en la terminación del contrato, resultando entonces, improcedente que se le condene a pagar esta indemnización.

En consecuencia, procede que se rechace esta pretensión indemnizatoria debido a la inimputabilidad de [redacted] por la causal de culpa de la víctima o por la ruptura de la relación causal

En **subsidio** de lo anterior, y para el supuesto improbable que estimare que [redacted] puso término al contrato en forma culpable, solicita que se limite el monto de esta indemnización hasta la renta correspondiente al mes de febrero de 2027, que corresponde al tiempo que falta para que se pueda hacer cesar el arriendo desahuciándolo, conforme se pactó en la cláusula 7.2.

A continuación alega la improcedencia de cobrar intereses máximo convencionales, ya que las partes no pactaron el pago de intereses convencionales, motivo por el cual sólo procedería el pago de intereses corrientes y no convencionales, como se demandó.

Mediante minuta escrita a folio 33 [redacted]rece don [redacted] Andrés Cañas [redacted], abogado, por la codemandada reconvencional [redacted], **contestando la**

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

Código: KJSSXDVRTXM

demanda reconvencional presentada por [redacted] en contra de [redacted] supuesta calidad de fiador y codeudor solidario de [redacted], solicitando su rechazo con costas.

Opuso la **excepción de contrato no cumplido**, señala que el [redacted] pagó íntegramente las rentas de arrendamiento, consumo de energía eléctrica y gastos comunes devengados hasta el día 19 de marzo de 2020, fecha a contar de la cual, por causas ajenas a su responsabilidad, el [redacted] subarrendado no pudo ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado para operar.

Señala que el derecho a pedir la terminación del contrato contemplada en el artículo 1932 del Código Civil no es más que una expresión de la 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. Además, cuando el artículo 1924 le impone al arrendador la obligación de mantener la cosa "en estado de servir", no formula ningún distingo. Es decir, el arrendador deberá cumplir con su obligación en todo trance. Por lo tanto, si existe un obstáculo que impide al arrendatario darle a la cosa el destino pactado, nos encontraremos ante una situación objetiva de incumplimiento de la aludida obligación del arrendador.

Sostuvo que el arrendatario no está en mora en el pago de las rentas de arrendamiento, porque el arrendador, por su parte, tampoco ha cumplido con su obligación de mantener la cosa "en estado de servir". Una conclusión d[redacted]sa, que llevara a entender que el arrendatario debe continuar pagando la renta aunque la cosa no pueda destinarla al uso para el cual la arrendó, pugnaría con los criterios más elementales de justicia conmutativa del contrato y con la reciprocidad de las obligaciones de las partes.

Manifiesta que forzoso resulta concluir que mientras subsistió el impedimento para operar normalmente el [redacted] –que constituye fuerza mayor y que por cierto es por completo ajeno a la voluntad y a la conducta del subarrendatario-, la obligación de pagar la renta se encuentra suspendida, por haberse configurado una imposibilidad temporal de cumplimiento de la prestación que debe (pagar la renta) y porque a su vez [redacted], tampoco dio cumplimiento a su obligación de mantener la cosa "en estado de servir". Si por el contrario se estimare en el caso planteado, que el subarrendatario a pesar de la dramática situación que experimenta al no poder acceder a su negocio y realizar su actividad económica, debe continuar pagando la renta, se lesionaría de manera radical el principio en virtud del cual los contratos deben ejecutarse de buena fe (artículo 1546 del Código Civil), a la par que se permitiría un enriquecimiento ilegítimo para el arrendador, que recibiría la renta, no obstante no haber cumplido él tampoco con su obligación de mantener la cosa "en estado de servir".

Señala que la causa de la obligación del arrendatario de pagar la renta se encuentra en la obligación correlativa del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin para el cual fue arrendado. Si el arrendador no cumple o no puede cumplir con su obligación, sin importar el motivo, desaparece la causa de la obligación de pagar la renta, enriqueciéndose sin causa el subarrendador si esta es pagada por el subarrendatario.

Agrega que el día 20 de marzo de 2020, [redacted] notificó a [redacted] que a causa del cierre del [redacted] el día anterior se veían impedidos de continuar con sus operaciones, motivo por el cual, se procedería al cierre del [redacted]. La imposibilidad de utilizar el [redacted] en

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

Código: KJSSXDVRTXM

forma normal, quedando inhabilitado para operar, se mantuvo hasta el 20 de agosto de 2020, fecha en que éste fue restituido al [redacted].

Por otro lado, alega la **nulidad absoluta de la obligación de pagar las rentas de arrendamiento del periodo; 19 de marzo al 20 de agosto de 2020.** La imposibilidad del [redacted] de servir para el fin para el cual fue arrendado, se extendió desde el 19 de marzo de 2020 hasta que [redacted] restituyó el [redacted] junto con sus bienes muebles el 20 de agosto pasado. La causa de la obligación de pagar la renta se encuentra en la obligación correlativa del arrendador de mantener la cosa en estado de servir para el fin para el cual fue arrendado. Si el arrendador no cumple o no puede cumplir con su obligación, sin importar el motivo, desaparece la causa de la obligación de pagar la renta, enriqueciéndose sin causa el subarrendador si esta es pagada por el subarrendatario.

Indica que atendido lo dispuesto en el artículo 1467 del Código Civil, sostiene que se entiende que la causa real y lícita es el motivo que induce al acto o contrato que, en este caso, no puede ser otro que usar la cosa arrendada para el fin que fue previsto. De este modo, resulta evidente que las rentas de arrendamiento devengadas con posterioridad al 19 de marzo carecen de causa una real y lícita y, por consiguiente, de conformidad con el artículo 1682 del Código Civil, es nula de nulidad absoluta la obligación de pagar las rentas de arrendamiento devengadas durante dicho periodo de tiempo.

Continúa señalando que **el contrato terminó ipso facto** y de pleno derecho con fecha 17 de junio de 2020 por haber operado el pacto comisorio calificado pactado en la cláusula 15.2 en relación con la cláusula 12.3 del Contrato. Por efecto del término del contrato ipso facto y de pleno derecho se extinguieron desde el 17 de junio de 2020, para siempre y definitivamente todos los derechos u obligaciones que del contrato emanaban para las partes. Conjuntamente con la extinción del contrato se extinguieron cualquier obligación accesoria a éste así como cualquier caución o garantía que se hubiera otorgado, quedando [redacted] totalmente liberada de cualquier obligación que pudiera haber asumido.

Sostiene que de este modo, [redacted] no tiene derecho a cobrar rentas de arrendamiento devengadas con posterioridad a esa fecha. Tampoco lo tiene para cobrar las devengadas entre el 19 de marzo y el 17 de junio de 2020 debido a la imposibilidad de servir la cosa para el fin para el cual fue arrendado en los términos que hemos explicado en los capítulos precedentes.

Expone que de conformidad con el artículo 6 de la Ley N°18.101 sobre arrendamiento de predios urbanos, cuando el arrendamiento termine por la expiración del plazo, la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, el arrendatario sólo está obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble, lo que ya ocurrió el 20 de agosto de 2020.

En consecuencia, señala que encontrándose terminado el contrato y restituida la propiedad con anterioridad a la presentación de esta demanda reconvencional, procede que: (i) rechace la solicitud de terminación del contrato por no pago de las rentas pues éste terminó ipso facto y de pleno derecho con anterioridad a la presentación de esta demanda el 17 de junio de 2020; (ii) rechace la solicitud de restitución del inmueble pues éste ya se encuentra en poder de [redacted] desde el 20 de agosto de 2020; (iii) rechace el cobro de las rentas de arrendamiento "devengadas" entre el 19 de marzo y el 17 de junio de 2020; (iv) rechace el cobro de las rentas de arrendamiento "devengadas" con posterioridad al término del contrato ocurrido 17 de junio

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

Código: KJSSXDVRTXM

de 2020 y las que se devenguen durante este juicio, por haberse extinguido dichas obligaciones a causa del término del contrato; y (v) rechace el cobro de los gastos comunes y suministro de energía "devengados" con posterioridad al término del contrato ocurrido 17 de junio de 2020 y las que se devenguen durante este juicio; por haberse extinguido dichas obligaciones a causa del término del contrato; y (vi) rechace la aplicación de la multa solicitada por 16.400 UF a contar del día 6 de marzo de 2020 por 820 días más la que se devenguen durante la tramitación de este juicio, pues las rentas de arrendamiento correspondientes al periodo 20 de marzo a 20 de agosto de 2020, y haberse extinguido la obligación de pagar las rentas de arrendamiento a contar del 17 de junio pasado en virtud del término del contrato.

Indica que de acuerdo con el artículo 1977 del Código Civil esta disposición, constituye una norma especial, conforme a la cual **el arrendador sólo puede poner término al contrato una vez constituido el arrendatario en mora por un periodo entero y efectuadas dos reconvenciones judiciales** entre las que medien a lo menos cuatro días. El artículo 1977 citado, constituye una excepción al N°1 del artículo 1551 del Código Civil, conforme con el cual, el deudor está en mora cuando no ha cumplido su obligación dentro del término estipulado.

Expone que la ausencia de las reconvenciones consagradas en el artículo 1977, impide la debida constitución en mora de [redacted] y en consecuencia, a la exigibilidad de las obligaciones cuyo pago se demandan respecto de ella.

Por otro lado, sostiene en cuanto a la fianza constituida que para que una Sociedad Anónima como lo es [redacted] pueda garantizar válida y eficazmente las obligaciones contraídas por otra persona, natural o jurídica, debe cumplir con los requisitos exigidos en la **ley de Sociedades Anónimas**, artículos 57 y 67, esto es: que se trate de una decisión adoptada en junta extraordinaria de accionistas o, en su defecto, por el directorio tratándose de sociedades filiales.

Arguye que la sola concurrencia de "representantes legales" pero que no cumplían con los requisitos previos, esto es, de obedecer a un acuerdo adoptado en una junta extraordinaria o un directorio en sala legalmente constituido, no obliga a la Sociedad, puesto que no corresponde a una voluntad del órgano.

Agrega que además del acuerdo de directorio que se requería para que [redacted] pudiera constituirse como garante de las obligaciones de [redacted], también era necesario junta de accionistas. En efecto, [redacted] no es filial de [redacted], por lo que necesita de una junta de extraordinaria de accionistas aprobada con un quorum de dos tercios para que pudiera constituirse como fiadora y codeudora solidaria.

Concluye que la [redacted]recencia de los representantes legales de [redacted] a este contrato de arrendamiento es totalmente ineficaz, no obligando desde ninguna perspectiva a esta sociedad, primero, porque no cumple con el requisito mínimo de tratarse de un acuerdo adoptado por el directorio de [redacted] y segundo, porque tampoco hubo junta extraordinaria de accionistas que lo aprobara con el quorum exigido, motivo por el cual la **obligación es nula** de nulidad absoluta o, en su de defecto, de nulidad relativa.

En subsidio, sostiene que el [redacted] es fiador y no codeudor solidario o fiador solidario, y que la fianza está limitada a 36.500 UF. Al respecto, señala que la cláusula 18.1 tiene una peculiaridad que determina su naturaleza jurídica. La obligación de garantía de [redacted] se limitó hasta el monto de 36.500 UF de las obligaciones que contrajera [redacted] para con [redacted]. Este

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

Código: KJSSXDVRTXM

último aspecto, esto es, que establecieran un límite máximo de su obligación, denota algo fundamental: no posee la misma prestación debida que la del deudor principal y por lo tanto, no pueden ser considerados como codeudores solidarios, ya que en la solidaridad existe "unidad de prestación" y por lo tanto, que la cosa debida ha de ser una misma, como lo dice el artículo 1512 del Código Civil, al igual que la doctrina nacional.

Por lo tanto, al haberse establecido un límite a la obligación de garantía de [redacted], bajo ningún respecto puede ser considerado como un caso de solidaridad pasiva, y debe entenderse que se ha obligado como "fiador" incluyendo en esto reajustes, intereses, multas y/o perjuicios que se demanden.

En el evento improbable que se considere valida la obligación asumida por [redacted], éste tiene la calidad de fiador y la fianza se encuentra limitada hasta la suma de 36.500 UF., y para el caso que se acoja cualquiera de las pretensiones solicitadas por el demandante reconvencional y condene a las demandadas al pago de cualquier suma de dinero, solicita se declare que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.357 del Código Civil, [redacted] es subsidiariamente responsable del pago de las sumas a que sean condenadas las demandadas, las cuales, además deben limitarse hasta el monto máximo de 36.500 UF.

Atendido al **carácter de subsidiaria de la responsabilidad** que tendría su representada en los hechos que dan motivo a este pleito, corresponde en consecuencia que el demandante recurra primero y directamente en contra del primer responsable, que en el caso de autos es [redacted]. Lo anterior implica que [redacted], responde en calidad de fiador, razón por la cual y conforme lo establecido en el artículo 2357 del Código Civil en relación con el artículo 303 N°5 del Código de Procedimiento Civil esta parte goza de **beneficio de excusión**, en virtud del cual podrá exigir que antes de proceder contra ella se persiga la deuda en los bienes del deudor principal, y en las hipotecas o prendas prestadas para la seguridad de la misma deuda.

En subsidio alega la improcedencia de acumular perjuicios moratorios legales con la pena moratoria. Indica que la cláusula penal demandada sin lugar a dudas corresponde a una cláusula penal moratoria que indemniza el supuesto retraso en el pago de las rentas de arrendamiento a razón de 20 UF por cada día de atraso en el pago de las mismas. Señala que en las obligaciones de pagar una determinada cantidad de dinero de conformidad con el artículo 1.559 del Código Civil, la indemnización moratoria corresponde al pago de intereses convencionales o legales según corresponda.

Sostiene que el demandante reconvencional ha acumulado la pena moratoria con la indemnización de perjuicios moratoria lo que se encuentra vedado en nuestra legislación a menos que expresamente se haya pactado.

De la cláusula penal pactada en la cláusula décimo tercera, queda totalmente claro que no se estipuló expresamente en ella la posibilidad de cobrar conjuntamente la pena moratoria y la indemnización de perjuicios ta[redacted]én moratoria.

Esta norma es lógica si se piensa que la indemnización de perjuicios es la cantidad de dinero que representa el beneficio que el acreedor habría obtenido del cumplimiento oportuno de la obligación y tiene por objeto dejarlo indemne frente al incumplimiento. Si se pudiera demandar la cláusula penal y además una indemnización de acuerdo a las reglas generales, el demandante se estaría enriqueciendo, que es lo que pretende en estos autos [redacted], habida

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

Código: KJSSXDVRTXM

cuenta que no se pactó en el contrato la posibilidad de demandar la multa y la indemnización moratoria conjuntamente.

Si bien con arreglo a la norma citada, le corresponde al acreedor la elección, si pide la indemnización o la pena, no habiendo optado por ninguna de ellas al momento de deducir su demanda, no puede suplir la voluntad del acreedor y de oficio formular la elección que su titular no hizo, debiendo en definitiva rechazarse ambas pretensiones por estar mal planteadas conjuntamente, conforme se ha explicado.

En **subsidio**, solicita rebaja proporcional de la pena estipulada al máximo que establece artículo 1544 del Código Civil, toda vez que en la forma como se ha pactado la multa pueden resultar montos que exceden el duplo de la obligación de pago de la renta mínima mensual de arrendamiento, en atención a que cada renta mínima mensual supuestamente adeudada debe considerarse como una obligación no cumplida y, por lo tanto, la multa con que se sanciona el retraso en su pago no puede exceder de ninguna manera el doble de su valor.

En **subsidio**, y para el evento que estime que se trata de obligaciones de valor inapreciable o indeterminable, solicitan que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1544 del Código Civil rebaje prudencialmente la pena estipulada.

A continuación alega en **subsidio**, improcedencia del cobro de los perjuicios ordinarios contemplados en el artículo 1945 Código Civil, pues de conformidad con el citado artículo, para que corresponda el pago de esta indemnización se requiere que el término del arrendamiento haya sido por culpa de arrendatario, lo que en este caso no ha ocurrido.

Señala que la terminación del Contrato fue causada por la decisión unilateral de [redacted], sin participación de [redacted] ni de [redacted], de cerrar el [redacted] donde se em[redacted] el [redacted] y la fuerza mayor proveniente de los actos de autoridad decretados a causa de la pandemia producida por el COVID-19. Añade que tanto [redacted] como [redacted] han actuado en todo momento diligentemente, comunicando oportunamente a [redacted] la imposibilidad de funcionamiento del [redacted], cuidando la cosa arrendada y restituyéndola en perfecto estado de conservación tan pronto fue posible, una vez levantadas las cuarentenas que afectaron a la ciudad de [redacted]. De este modo, no es posible atribuirles o imputarles a [redacted] y/o [redacted] culpa de ninguna especie en la terminación del Contrato, resultando entonces, improcedente que se condene a [redacted] solidariamente a pagar esta indemnización.

Sostiene que es improcedente cobrar intereses máximo convencionales, conforme a lo señalado precedentemente y lo dispuesto en el artículo 1559 N°1 del Código Civil, puesto que las partes no pactaron el pago de intereses convencionales, motivo por el cual, sólo procedería el pago de intereses corrientes y no convencionales, como se demandó.

A continuación se practican la primera y la segunda reconvención legal de pago de la demanda reconvencional al demandado [redacted] S.A, las cuales no tuvieron resultado. Asimismo se practica la segunda reconvención legal de pago al demandado reconvencional [redacted], la cual no se produce.

Se procedió entonces a efectuar el llamado a conciliación a las partes ta[redacted]én sin resultado; finalmente, se recibió la causa a prueba.

A folio 87 se lleva a cabo la audiencia de prueba fijada en autos, con la [redacted]recencia del apoderado de la parte demandante y los apoderados de los demandados, rindiéndose la prueba que obra en el proceso.

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

Código: KJSSXDVRTXM

A folio 160 se citó a las partes a oír sentencia.

Considerando:

Primero: Que [redacted]rece don [redacted], abogado de [redacted], interponiendo demanda de terminación de contrato de arrendamiento en contra de [redacted], todos ya individualizados, por los fundamentos y con las peticiones reproducidas en lo expositivo de este fallo.

Segundo: Que notificada la demanda en forma legal, se llevó a efecto el [redacted]rendo de estilo, ocasión en que el demandado contestó la demanda solicitando su rechazo; en el mismo acto, interpone demanda reconvencional de término de contrato de subarrendamiento, restitución de inmuebles, cobro de rentas impagas, multas e indemnización de perjuicios, en contra del [redacted] y del [redacted], esta última sociedad en calidad de fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones de la subarrendataria y demandada principal, según lo ya referido en lo expositivo.

Tercero: Que acorde a lo previsto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta.

Prueba de la demandante:

Cuarto: Que para efectos de acreditar los hechos descritos en su acción, la parte demandante aportó al proceso prueba instrumental, consistente en:

- Mediante escrito de folio 3:

1.- Contrato de sub arrendamiento celebrado entre [redacted] y [redacted] de fecha 1 de marzo del 2017.

2.- Carta de fecha 29 de mayo de 2020 suscrita por don [redacted] y don [redacted] en representación de [redacted] América [redacted]

3.- Carta de fecha 20 de marzo de 2020 suscrita por don [redacted] y don [redacted].

4.- Carta de fecha 14 de mayo de 2020, suscrita por don [redacted] y don [redacted].

5.-Carta de 30 de junio de 2020 suscrita en representación del [redacted].

6.- Carta de fecha 10 de agosto de 2020, suscrita por don [redacted] y don [redacted].

- Mediante escrito de folio 68:

7.- Copia de la Organización Mundial de la Salud sobre la situación relativa a la variante Ómicron, de fecha 28 de noviembre del 2021.

8.- Documento denominado "COVID-19: Se reportan 14.780 nuevos casos y 96.154 exámenes a nivel nacional en las últimas 24 horas con una positividad de 13,66%" del Ministerio de Salud.

9.- Actualización plan paso a paso del Gobierno de Chile.

- Mediante escrito de folio 78:

10.- Impresión pantalla noticias publicadas en El Rancaguino de fecha 2 de febrero del 2022, cooperativa.cl con fecha 18 de marzo del 2020, CNNchile.com con fecha 18 de marzo del 2020 y 17 de marzo del 2020, Emol con fecha 18 de marzo del 2020, Diario Financiero con fecha 18 de marzo del 2020,

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

Código: KJSSXDVRTXM

11.- Impresión pantalla wathsapp con comunicado de fecha 18 de marzo de 2020.

12.- Impresión pantalla correo electrónico con comunicado de fecha 18 de marzo de 2020.

13.- Copia de correo electrónico enviado por [redacted] de fecha 25 de mayo del 2020.

14.- Carta enviada por [redacted] con fecha 18 de junio de 2020.

15.- Carta de fecha 10 de agosto de 2020 suscrita por don [redacted] y don [redacted].

- Mediante escrito de folio 79:

16.-Carta de fecha 20 de agosto de 2020 suscrita por representante de [redacted] y autorizada ante notario público doña [redacted].

17.- Impresión pantalla sitio web [redacted] América [redacted].

18.- Folleto del [redacted].

19.- Set de fotografías.

20.- Informe en derecho elaborado por doña [redacted] Saldías.

21.- Informe en derecho de fecha 25 de septiembre de 2020, suscrito por don [redacted] Andrés [redacted] Acuña y don [redacted].

22.- Informe técnico sobre la operación y posterior cierre del [redacted], de fecha 30 de septiembre de 2020, elaborado por don [redacted] Ahués.

- Mediante escrito de folio 80:

23.- Publicación en el diario oficial del Decreto N°102 de fecha 16 de marzo de 2020 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

24.- Decreto N°104, declara estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública en el territorio de Chile, de fecha 18 de marzo de 2020 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública.

25.- Publicación en el Diario Oficial de resolución exenta N°88 de fecha 6 de abril de 2020 del Ministerio de Hacienda.

26.- Resolución exenta N°133 de fecha 14 de mayo de 2020 del Ministerio de Hacienda.

27.- Resolución exenta N°180 de fecha 16 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud.

28.- Resolución exenta N°200 de fecha 20 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud.

29.- Publicación en el diario oficial resolución exenta N°203 de fecha 24 de marzo de 2020.

30.- Publicación en el diario oficial resolución exenta N°208 de fecha 25 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud.

31.- Resolución exenta N°210 de fecha 26 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud, subsecretaria de salud pública.

32.- Resolución exenta N°241 de fecha 03 de abril de 2020 del Ministerio de Salud, subsecretaria de salud pública

33.- Resolución exenta N°341 de fecha 12 de mayo de 2020 del Ministerio de Salud, subsecretaria de salud pública.

34.- Resolución exenta N°424 de fecha 07 de junio de 2020 del Ministerio de Salud, subsecretaria de salud pública.

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

Código: KJSSXDVRTXM

- Mediante escrito de folio 81:

35.- Copia correo electrónico de [redacted] de fecha 15 de mayo de 2020.

36.- Copia correo electrónico de [redacted] de fecha 30 de septiembre de 2020.

37.- Estado de cuenta, cuenta corriente del Banco de Chile de [redacted].

38.- Copia correo electrónico de [redacted] de fecha 14 de mayo de 2020.

- Mediante escrito de folio 82:

39.- Dispositivo electrónico que se encuentra en custodia del tribunal N°632-2022.

Quinto: Que además el actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha doña [redacted], cuya declaración que consta a folio 89. Así, dijo que existió contrato entre las partes año 2017, se firmó en junio, no sabe quiénes firmaron el contrato, no era un tema que le competía. Era un contrato de arrendamiento a 10 años plazo según recuerda, de [redacted] al [redacted], la renta pactada aproximada era $ 35.000.000 a $40.000.000 mensuales el canon de arriendo más un porcentaje adicional si llegaban a vender sobre x millones de pesos. No vio cláusulas porque no tenía acceso al contrato, era del área [redacted].

Preguntada en relación con el punto 2 declara que lo desconoce.

En relación con el punto 3, declara que [redacted] Spa, sí cumplió con el contrato, porque pagaban el arriendo los gastos, comunes religiosamente, hasta que se vieron en la obligación de cerrar el [redacted] producto de que el [redacted] cerró sus puertas. Como el [redacted] les notificó el 18 de marzo 2020, que el 19 de marzo 2020, cerraría sus puertas producto de la pandemia, se vio en la obligación de cancelar todas las reservas de habitaciones que tenían presentes y futuras, dejando el [redacted] sin ningún huésped en el mismo. El 20 de marzo 2020 le informaron al [redacted] que no podían seguir operando ya que el [redacted] se encontraba cerrado y estaban sin huéspedes, porque los tuvo que llamar uno por uno para decirles que se fueran a otro [redacted]. Le consta lo señalado porque trabajó desde el año 2017 hasta el 2020 hasta que se cerró el [redacted] en el área de Ventas de [redacted] Spa.

Repreguntada para que diga qué inmueble le arrendó [redacted] al [redacted], responde que [redacted] está em[redacted]do dentro del [redacted], el cuarto piso, para acceder al [redacted] hay que entrar por la puerta principal del [redacted] y tomar ascensores públicos en común con el [redacted] hasta el cuarto piso y le arrendó un [redacted], el [redacted]. Repreguntada si existe un acceso al [redacted] distinto del declarado, respondió que el acceso principal es que el acaba de señalar por Av [redacted], ese es el acceso principal. Hay otro acceso por la calle de atrás que va a los subterráneos, a los estacionamientos, que en definitiva son 3 subterráneos y se sube por ascensores son públicos del [redacted] y es el mismo ascensor interior no hay por fuera. Repreguntada para que describa las principales instalaciones del [redacted] arrendado y cuáles eran sus principales características respondió que 103 habitaciones, dos salones de eventos, restaurant, bar, terraza exterior para 30 personas. Los clientes eran empresas corporativas, contratistas de Codelco etc., y los dos salones tenían bastante demanda, hasta que les pusieron restricciones el MINSAL con los

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

Código: KJSSXDVRTXM

aforos, por los periodos de cuarentena. Las principales actividades que se realizaban en el salón piso 12, se hacían convenciones, seminarios, cenas, almuerzos de trabajos para empresas corporativas, había gran demanda por ese salón.

Preguntada sobre los motivos de la finalización de la operación del [redacted], respondió que no pudieron seguir operando con el [redacted] cerrado, porque no había accesos al [redacted] y no tenían huéspedes, porque tuvo que cancelar todas sus reservas, cientos de reservas. Con relación a cuánto tiempo permaneció cerrado el [redacted] y en consecuencia el [redacted], respondió que más de 30 días y posterior a eso, vino la cuarentena en [redacted], Región de O ´Higgins cuarentena que duró dos meses.

Preguntada cómo le notificaron a ella el cierre del [redacted], respondió que mediante un correo electrónico por parte el [redacted] y mediante un watsapp de [redacted] León que es la jefa de Marketing del [redacted] donde notificaban que cerraba el [redacted]. Exhibidos el documento 1B y 2 del escrito de folio 78, respondió que los reconoce ambos y a ella le llegaron. Para que diga si sabe si el [redacted] contestó carta proveniente de [redacted], respondió que no consta esa carta. Preguntada si sabe si el [redacted] con posterioridad a esa carta dispuso o no alguna medida que permitiera o facilitara la operación del [redacted], respondió que no, no dispuso. Repreguntada si ella visitó el [redacted] y el [redacted] mientras este estuvo cerrado, respondió que sí, muchas veces. Para que diga si recuerda mediante qué mecanismos físicos fue cerrado el [redacted], respondió que se cerraron todas las tiendas del [redacted], se cerraron las puertas de acceso las bloquearon las puertas, y la reja que conecta con un sector de las tiendas se cerró una reja de fierra que colinda con la calle [redacted], y pusieron rejas a los accesos a los estacionamientos y se cerró impidiéndose el acceso a los subterráneos -1, -2 y -3.-. Exhibidas las fotos a[redacted]ñadas bajo el Nº14 del escrito folio 79, corresponden o no a las medidas que implemento el [redacted] para su cierre, respondió que sí, corresponden todas, las reconozco.

Contrainterrogada si sabe durante la vigencia del contrato de subarrendamiento, si sabe alguna vez si hubo alguna vez algún atraso de renta de arrendamiento, servicios y electricidad, gastos comunes, respondió que sí, hubo, no sabe qué meses había un gerente general administrando el [redacted] no ella, ella es ventas del área [redacted]. Contrainterrogada porque dijo que señalaba que se pagaba la renta y gastos comunes religiosamente, si no tiene acceso a esa información, respondió que porque el Gerente General le comentaba que pagaban. Sobre quién dio la orden de cancelar la reserva de pasajeros, respondió que el Gerente General [redacted] Henríquez. Sobre que la manera más exacta posible en el momento que el Sr. Henríquez le indicó que debían ser canceladas, respondió que no recuerda exactamente, pero estaban con una ocupación de un 70% aproximado. Contrainterrogada sobre quien tomó la decisión que [redacted] Spa no podía seguir operando desde el mes de marzo 2020, respondió que el Gerente General del [redacted]. En relación si el [redacted] cerró completamente o algunas tiendas en específico, respondió que completamente.

Contrainterrogada si el documento 1 b señala en comunicado que los horarios se encuentran detalladas en la página web del [redacted], para que diga si dentro de esos locales se encontraba el [redacted], respondió que un [redacted] no es de primera necesidad si no hay huéspedes en él, por tanto, no eran un local de primera necesidad porque no tenían pasajeros. Añade que no sabe si se encontraba el [redacted] en detalle de la página web. Para que diga si la orden de cancelar

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

Código: KJSSXDVRTXM

las reservas se hizo antes o después de recibir el comunicado, respondió que no recuerda, pero puede haber sido el 19 de marzo 2020, el día 18 de marzo se comunican con el [redacted] que va a cerrar al día siguiente. Entonces se imaginó que el día 19 de marzo de 2020, cancelaron todas las reservas.

Que además el actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted], cuya declaración que consta a folio 89. Así, dijo que sí existe un contrato entre las partes, entiende que se celebró en el año 2017, unos como arrendadores y el otro como arrendatario, el objeto, para que el arrendatario operara la propiedad como un [redacted], la vigencia entiende que es de 20 años, la renta pactada en dos partes una renta y otra parte dependiendo del volumen de ventas del [redacted]. Demás clausulas, en particular cree que la 15.2 que permite a cada una de las partes dar por terminado el contrato por determinadas circunstancias.

Respeto al punto dos, dice que el contrato se dio por terminado en el mes de marzo de 2020, en circunstancias en que se cierra el [redacted] en que este [redacted] funciona y esto la empresa [redacted] hizo uso de la cláusula 15.2 del contrato.

Respecto al punto tres, dice que [redacted] cumplió con sus obligaciones y el arrendador no cumplió al cerrar el [redacted] que da acceso al [redacted]. Le consta lo declarado por los informes que ha leído sobre ocupación del [redacted] y por toda la información que dio [redacted] para poder realizar este informe.

Repreguntado si el documento que se le exhibe a[redacted]ñado bajo el 17 del folio 79, corresponde al informe mencionado en su declaración, respondió que sí, reconoce su informe que se exhibe, ratifica el informe que ha reparado personalmente, y la firma la reconoce.

Contrainterrogado si visitó el [redacted], respondió que anteriormente sí, después de esta situación discutida o que dejó de operar no. Sobre si visitó el [redacted] desde marzo 2020 en adelante, respondió que no. En cuanto a si su informe se basó en antecedentes exclusivamente en lo aportado por la demandante, respondió que exclusivamente en cuanto a los datos de ocupación y demás, pero ta[redacted]én basado en sus cercanos 40 años de experiencia en este rubro lo que son las practicas nacionales e internacionales de la [redacted]ería.

El actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted], cuya declaración que consta a folio 89. Así, dijo que se terminó el contrato en mayo de 2020, cuando estaba el [redacted] cerrado y el [redacted] ta[redacted]én. Y esto le consta porque en mayo de 2020, era el Director [redacted]ero de la cadena.

Respecto al punto tres, dice que sí, el [redacted] cumplió con las obligaciones que le correspondían, por ejemplo, se dejó pagadas las deudas por el arriendo, gastos comunes, proveedores y recursos humanos. Respecto a la demandada no cumplió con el contrato, porque el [redacted] estaba cerrado, ellos informaron, mandó la carta en mayo 2020, la cual no tuvo respuesta. Le consta lo declarado porque a la fecha era el Director [redacted]ero de la cadena, por lo que participó activamente en el cierre del [redacted].

Repreguntado para que describa la ubicación, instalaciones y principales características del [redacted] arrendado al [redacted], respondió que la ubicación en [redacted], dentro del [redacted] de las Américas, un [redacted] que consiste cree que 105 habitaciones, salones para eventos, restaurant, dirigido al segmento corporativo en las diferentes aéreas del [redacted], se accedía al [redacted] a través del [redacted] por medio de los ascensores desde la primera planta o desde los

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

Código: KJSSXDVRTXM

subterráneos donde estaban los estacionamientos. La entrada del [redacted] estaba en el cuarto piso. No existía otra forma de entrar al [redacted] que no sea a través del [redacted].

Para que diga si cuando el comenzó a prestar servicios a [redacted] el [redacted] se encontraba abierto o cerrado, respondió que el [redacted] estaba cerrado y el [redacted] ta[redacted]én cerrado. Respecto desde cuándo se encontraba cerrado el [redacted], respondió que esa fecha la recuerda bien, 20 de marzo 2020, ya que en el [redacted] que trabajaba en esa época ta[redacted]én tuvieron que cerrar el 20 de marzo 2020. En cuanto a las razones por las cuales el [redacted] debió cerrar el 20 de marzo 2020, respondió que como consecuencia de la pandemia el [redacted] tuvo que cerrar por ende al [redacted] no había como acceder y tuvo que cerrar ta[redacted]én. Sobre si sabe cuánto tiempo permaneció cerrado el [redacted] y el [redacted], respondió que, desde marzo 2020 hasta agosto 2020, cuando hicieron entrega del [redacted] al [redacted].

Repreguntada si [redacted] restituyó o no al [redacted] el [redacted], respondió que sí, dieron aviso que restituirían el [redacted] en junio de 2020, en agosto en la fecha que lo que restearían hubo una cuarentena lo cual la restitución se hizo efectivamente el 20 de agosto 2020, ya que no hubo respuesta del [redacted], y contrataron una empresa para hacer el inventario que fue notariado por una Notaria de [redacted] y como no tuvieron respuesta del [redacted] en conjunto con la Notario, entregaron las llaves en las oficinas de la gerencia general del [redacted].

En cuanto a que medidas físicas dispuso el [redacted] para el cierre del [redacted], respondió que cuando llegó en mayo 2020 el [redacted] estaba cerrado todo su perímetro, incluyendo el estacionamiento, no había acceso incluso estaban bloqueados los ascensores.

Exhibido el documento a[redacted]ñado en el Nº14 del escrito folio 79, respondió que sí, las reconoce y corresponden al [redacted], cuando estaba cerrado, todo el perímetro de las rejas ta[redacted]én cerrado y obviamente todos los negocios y las tiendas, todo cerrado.

Contrainterrogado si es que el cierre referido comprendió al cierre del 100% de las tiendas y en la negativa qué tiendas se mantuvieron abiertas, respondió que según lo que recuerda a su llegada en mayo 2020, estaba todo el [redacted] cerrado y cree que en junio abrió el Supermercado Líder que estaba al frente del [redacted] en la calle del frente. En cuanto a si sabe si tiene conocimiento de parte del demandante de atraso en el pago de rentas de arrendamiento, gastos comunes y o servicios básicos del [redacted] durante la vigencia del contrato, respondió que sí, pero con el cierre de marzo 2020, las facturas de ese mes se pagaron con un atraso en mayo 2020, todas. Sobre si ese sería la única vez de atraso, respondió que eso es lo que recuerda. Contrainterrogada si sabe si se aceptó el término unilateral del contrato por la demandada, respondió que no le consta. Respecto a si el [redacted] tenía reservas al momento de ejecutarse su cierre en marzo 2020, respondió que no, él no estaba en marzo. En cuanto a si la restitución referida del [redacted] fue aceptada por la demandada, respondió que no tuvieron respuesta. Sobre si sabe quién solicitó el bloqueo de los ascensores referidos, respondió que por lo que recuerda, la administración.

Preguntado en que [redacted] trabajaba para prestar servicios en [redacted], respondió que en [redacted] Concepción. Quién era el nexo de comunicación entre [redacted] y [redacted], respondió que la Gerencia General del [redacted] y de mayo 2020 él, el Gerente del [redacted] [redacted] Henríquez se comunicaba con la Gerencia General del [redacted]. Respecto a en forma normal se enviaba correos electrónicos con la Gerencia Gral. del [redacted]

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

Código: KJSSXDVRTXM

[redacted] o con los representantes legales del [redacted], respondió que no. Respecto a quien sostenía normalmente las comunicaciones entre el [redacted], la Gerencia del [redacted] sus representantes legales y de qué forma, respondió que los representantes legales del [redacted].

El actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted]án [redacted], cuya declaración que consta a folio 114. Así, dijo sí existe, época marzo de 2017 se celebró el contrato. Y concurrieron quien arrienda el inmueble como arrendador [redacted] Spa quien arrendaba el inmueble era el [redacted]. El objeto era para la explotación [redacted] enfocada público corporativo y en general con el restaurant y los salones. Además del servicio de gimnasio por parte de la Clínica [redacted] y estacionamiento gratuito por parte del [redacted], eso se arrendaba, se arrienda 105 habitaciones ubicadas entre el piso 4 al 12, que están en el interior del [redacted]. El contrato se iniciaba en marzo de 2017 por 20 años era la vigencia original y en el décimo año se podían las partes acordar por las partes si seguían o se retiraban. Renta pactada era escalonada iniciada si mal no recuerda a las UF 950.- el primer año y después iba subiendo año a año hasta llegar hasta las UF 1.500 aproximadamente, eso es lo fijo, tenía un monto variable, que era el 21% de la venta bajo $161.000.000 y 28% sobre los $161.000.000, venta mensual neta. El contrato tenía como 20 cláusulas, la cláusula en relación con el pago está entre las primeras cinco y eso le consta porque él revisaba los pagos como control de gestión, al saber que iba ca[redacted]ando al pasar de los años. Ta[redacted]én la cláusula 15.2, que decía relación con el término del contrato por incumplimiento de mantener disponible el inmueble por parte del arrendador, en este caso es el [redacted] América. Los gastos comunes y gastos básicos están incluidos en la cláusula del monto del arriendo. Le consta porque leyó el contrato el tener que revisar anualmente el monto a pagar, veía las facturas y debían tener concordancia con el marco legal que sería el contrato.

Repreguntado cómo se accedía al [redacted] desde el exterior del [redacted], por qué vía, respondió que se podía acceder si va a pie por el portón que da desde la [redacted], ingresar al [redacted] y luego del piso 1 al piso 3 disponía de 3 ascensores [redacted]rtidos entre el [redacted] y el [redacted], si va en auto tiene pasar el portón de acceso y luego tiene del piso -2 al piso -1 los mismo tres ascensores. En relación con si existía otra vía distinta al [redacted] que la forma relatada, respondió que aparte de la escalera de emergencia que ta[redacted]én está en el interior del [redacted] no hay ningún otro acceso.

Contrainterrogado si la demandante cumplió con los pagos de las rentas de arrendamiento o sufrió atraso durante la vigencia del contrato, respondió que sí cumplió con el pago del arriendo hasta el día en que pudo operar, fue el día 19 de marzo de 2020, anterior a esto en algunos meses el [redacted] iba abonando a la factura del mes anterior no pagaba la factura de golpe iba abonando, puede que ahí en algún mes el abono haya pasado al mes siguiente, pero con posterioridad al 19 de marzo de 2020, el [redacted] no realizó más pagos al no poder operar, por el cierre del [redacted]. Le consta porque él autorizaba los pagos solicitados por el [redacted].

En relación al punto dos dijo que si mal no se equivoca [redacted] informó por carta a [redacted] América el 20 de marzo de 2020, <u>la imposibilidad de operar al no tener los huéspedes acceso al [redacted]</u>, luego [redacted] el 14 de mayo de 2020, ta[redacted]én por carta informa el término del contrato de arrendamiento del [redacted] por la cláusula 15.2 y 12.3 que hacen relación a que el arrendador en este caso el [redacted] Las Américas debe mantener el

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

Código: KJSSXDVRTXM

inmueble en condiciones de poder operar, al cerrar el acceso al interior de este mismo, por más de 30 días sin solucionar el problema [redacted] informa el fin del contrato. Con posterioridad, 30 días después en el mes de junio 2020, se hace la restitución del inmueble, pero justo se declara cuarentena en la ciudad de [redacted] mente, por lo que se posterga al 19 de agosto de 2020, una vez levantada la cuarentena, ese día no se pudo concretar, ya que no llegó nadie por parte del arrendador o del [redacted], lo que significó que el día 20 de agosto de 2020 se entregara el inmueble en una Notaría de [redacted]. Durante este tiempo, [redacted] no respondió los mails informando el término del contrato, por parte del [redacted]. Le consta lo declarado porque vivía y vive en [redacted], vio el [redacted] y el [redacted] cerrado y tuvo acceso al contrato por sus funciones anteriores, además de estar en copia en los mails informando la situación de cierre del [redacted].

Contrainterrogado si el 19 de marzo 2020 el [redacted] tenía huéspedes o reservas vigentes, respondió que esa información la manejaba en detalle recepción, pero por lo que pudo ver casi nada, porque la pandemia se venía desarrollando unas semanas antes y el [redacted] al tener un público en su mayoría corporativo, las propias empresas fueron cancelando eventos y hospedajes, por la normativa del MINSAL que fueron regulando los aforos, sumados al teletrabajos que las empresas ya estaban aplicando, por lo que no necesitaban traslado ni hospedaje.

En relación con el punto tres dice que el [redacted] efectivamente cumplió con las obligaciones asumidas en el contrato, al realizar sus pagos hasta el último día en que pudo operar con fecha 19 de marzo de 2020. Respecto al [redacted] no cumplió sus obligaciones asumidas en el contrato al no mantener el inmueble disponible para la explotación que fue arrendada y contratada y no subsanó el problema en el plazo que el mismo contrato señalaba. Le consta porque leyó el contrato y vio el cierre del [redacted] y pasar los 30 días y más de esos 30 días, sin solución alguna. Repreguntado si se dejó constancia o no de alguna forma del cierre del [redacted], que él vio, respondió que el [redacted] América informó el 18 de marzo de 2020 por un mail y vía whatsApp el cierre total del [redacted], al día siguiente del 18 de marzo de 2020. Respecto a si él tuvo accesos a esos mails y whatsApp, respondió que sí, tuvo acceso al whatsApp que era una imagen enviada por parte de [redacted] o por parte del [redacted], no recuerda si fue por parte de los dos, informando el cierre del [redacted]. El correo enviado era la misma imagen. Sobre quién le envió el correo e imagen de whatsApp, respondió que con exactitud hoy no lo recuerda, pero debió ser [redacted] o [redacted] Henríquez.

En cuanto a si los documentos que se le exhiben y que fueron a[redacted]ñados en el escrito de folio 78 bajo N 1 B y 2, corresponden a las imágenes de correo electrónico y de whatsApp señalados, respondió que efectivamente esas dos imágenes corresponden al mensaje que recordaba enviada por parte del [redacted] y confirma que fue [redacted] quien se los reenvió. Repreguntado para que describa mediante qué elementos el [redacted] bloqueo o cerró el acceso al [redacted] y al [redacted], respondió que desde la periferia o exterior con el portón de metal que da hacia el ingreso de los automóviles y el de peatones por calle [redacted]. Hay un segundo acceso de vehículos por la calle paralela a [redacted] el cual ta[redacted]én se encontraba cerrado con el mismo diseño de la reja metálica. La segunda barrera son las puertas automáticas de [redacted]al ta[redacted]én se encontraban cerradas y no se abrían automáticamente. Tiene recuerdo que haber visto al [redacted] cerrado hasta inicios del primer semestre del 2020, el lado oriental que corresponde al [redacted] y al [redacted], en la vereda del frente está el Líder el cual sí tiene recuerdos de haberlo visto

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

Código: KJSSXDVRTXM

abierto. En cuanto a si las imágenes que se exhiben bajo el N 14 del escrito folio 79, si corresponden o no a los cierres que ha declarado, respondió que sí, efectivamente esas imágenes corresponden a la reja del [redacted] que ha hecho referencia.

Repreguntado cómo le consta que [redacted] pagó las rentas de arrendamiento hasta el 19 de marzo de 2020, respondió que al tener acceso a las facturas y a los pagos por parte del [redacted] realizaron el cálculo del monto adeudado al [redacted], hasta el 19 de marzo de 2020. Con el cálculo listo da su aprobación para el pago tome su curso. Ese cálculo se realizó en la primera quincena de mayo de 2020. Cabe destacar que las facturas enviadas mensualmente por el [redacted] llegaban desfasadas es que correspondía el pago, y complemento que el pago se realiza entre el 15 y el 18 mayo de 2020, porque se pagó en cuotas debido a un tema del Banco, el pago se realiza mediante la cuenta corriente del [redacted] en Banco de Chile. En cuanto a si el cálculo de las rentas de arrendamientos que se pagaron corresponde o no a lo que consta el correo electrónico a[redacted]ñado en el N 30 del escrito de folio 81, respondió que efectivamente, el monto mostrado en el correo que se le exhibe, $129.000.000 aproximadamente es el monto pagado a [redacted] por el arriendo y uso del inmueble.

Contrainterrogado si la parte subarrendataria cumplió con la obligación de contratar los [redacted] contenidos en la cláusula 10 y 17 del contrato de autos, respondió que en específico no recuerda a qué seguro hace referencia la cláusula, pero no tiene recuerdos de haber realizado pagos desde el [redacted] por temas de pólizas de [redacted]. Exhibido el contrato al testigo respondió que no recuerda de haber visto esto, que hace mención en la cláusula 10 y respecto a la 17, tampoco tiene recuerdo haber visto esto. Respecto al documento exhibido con el 1b y 2 indican en su párrafo final los horarios de cada uno de los locales que permanecerán abiertos, se encuentran detallados en la página web [redacted]america.cl, para que diga si el [redacted] se encontraba o no detallado en ese listado que se contenía en la página web, respondió que no, no estaba incluido el [redacted]. En la imagen que se le exhibe hace referencia al cierre del [redacted], no ve en el último párrafo horarios descritos en una página web.

El actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted], cuya declaración que consta a folio 114. Así, dijo sobre el contrato, en el concurrieron dos partes una era [redacted] y la otra era [redacted] S.A, por parte de la familia [redacted]. A [redacted] S.A se le pidió concurrir como aval, pero no se pidió una junta extraordinaria de accionistas que autorizara dicho aval de [redacted] Le consta ya que en su tiempo fue asesor financiero yo administraba las sociedades del holding [redacted] y no tiene registro de que haya registro de la junta extraordinaria de accionistas que se pida que se avale este contrato.

Repreguntado si lo sabe, el por qué no se realizó la junta que menciona, respondió porque el [redacted] de [redacted] no lo solicitó, no sabían que se tenía que hacer. Respecto cómo le consta que no fue solicitada, respondió porque no hay respaldo de que lo pidiera, no pudieron encontrar nada. Respecto a que si en su calidad de asesor financiero, sabe o conoce si en otros contratos el que se solicitó como aval se celebraron o no junta extraordinarias que menciona, respondió cuando se consigue financiamiento con los Bancos, los Bancos piden estas juntas. Respecto a que, si producto de este contrato se pagaron las rentas por parte del arrendatario, respondió que sí, se pagaron las rentas de arrendamiento por parte del arrendatario. Le consta porque ellos llevan todos los registros contables donde constan todas las transferencias y pagos.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Prueba de la demandada principal:

Sexto: Que, por su parte la demandada [redacted], aportó al proceso prueba instrumental:

- Mediante escrito de folio 85:

1.- Copias Facturas Electrónicas emitida por [redacted] Nº16623 por la suma de $52.580.713; Nº16624 por la suma de $1.358.999; Nº16625 por la suma de $1.870.058; Nº16874 por la suma de $52.684.104; Nº16875 por la suma de $ 1.398.511; Nº16876 por la suma de $1.154.445; Nº17078 por la suma de $52,988,218; Nº17079 por la suma de $1.356.374; Nº17080 por la suma de $1.877.313; Nº17369 por la suma de $53.172.696; Nº17370 por la suma de $1.340.022; Nº17371 por la suma de $2.388.102; Nº17665 por la suma de $53.356.091; Nº17666 por la suma de $1.263,829; Nº17667 por la suma de $1.081.423; Nº17826 por la suma de $53.571.356; Nº17827 por la suma de $1,193,115; Nº17828 por la suma de $1.167.826; Nº18201 por la suma de $53.744.513; Nº18202 por la suma de $1.213.736; Nº18203 por la suma de $1.919.148; Nº18440 por la suma de $53.827.356; Nº18441 por la suma de $1.219.197; Nº18442 por la suma de $1.379.412; Nº18733 por la suma de $ 54.160.501; Nº18734 por la suma de $1.395.185; Nº19078 por la suma de $ 54.431.097; Nº19079 por la suma de $1.288.893; Nº19345 por la suma de $ 54.973.447; Nº19346 por la suma de $1.547.902; Nº19824 por la suma de $1.547.902 y Nº19825 por la suma de $1.787.027.

2.- Copia de facturas electrónicas emitidas emitida por [redacted] América Spa Nº14145 por la suma de $51.495.704; Nº14146 por la suma de $8.665.303; Nº14147 por la suma de $2.910.910; Nº14363 por la suma de $1.277.101; Nº14486 por la suma de $51,733,760; Nº14487 por la suma de $ 8,235,220; Nº14488 por la suma de $ 2,389,190; Nº 14816 por la suma de $ 51,900,966; Nº14817 por la suma de $859,148; Nº14836 por la suma de $357,000; Nº15024 por la suma de $51.942.441; Nº15025 por la suma de $ 454,338; Nº15183 por la suma de $51.904.348; Nº15184 por la suma de $ 207,265; Nº15185 por la suma de $1.061.830; Nº15410 por la suma de $51.851.983; Nº15411 por la suma de $119.520; Nº15412 por la suma de $357.000; Nº15422 por la suma de $357.000; Nº15605 por la suma de $ 51.877.053; Nº15606 por la suma de $393.507; Nº15627 por la suma de $ 2.340.010; Nº15843 por la suma de $51.928.477; Nº15844 por la suma de $103.545; Nº15845 por la suma de $1.143.058; Nº16100 por la suma de $52.173.389; Nº16101 por la suma de $573.429; Nº16102 por la suma de $1.148.714; Nº16338 por la suma de $52.521.980; Nº16339 por la suma de $1.154.188 y Nº16340 por la suma de $1.858.961.

3.- Póliza de garantía a primer requerimiento y de ejecución inmediata código POL120170148

4.- Set de artículos de prensa.

- Mediante escrito de folio 86:

5.- Memorándum de Entendimiento entre [redacted] y [redacted], de fecha 20 de enero de 2017.

6.- Contrato de subarrendamiento suscrito por instrumento privado entre [redacted] y [redacted] de fecha 1º de Marzo de 2017, autorizado en la notaría de San Miguel de don [redacted].

7.- Inventario activo de fecha enero 2017.

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

Código: KJSSXDVRTXM

8.- Copia correo electrónico enviado [redacted] con fecha 24 de julio de 2019.

9.- Cadena de correos electrónicos de fecha 1 de agosto de 2019.

10.- Cadena de correos de fechas 3, 4 y 5 de diciembre de 2019.

11.- Copia correo electrónico de fecha 15 de enero de 2020 enviado por [redacted]bisaccio@integraservicios.cl.

12.- Correo electrónico de fecha 24 de febrero de 2020, enviado por [redacted]bisaccio@integraservicios.cl.

13.- Copia correo electrónico de fecha 22 de junio del 2020.

14.- Copia correo electrónico de fecha 3 de abril de 2020, enviado por [redacted].

15.- Carta de fecha 13 de abril de 2020 suscrita por don [redacted] y [redacted] Espinosa [redacted] en representación del [redacted] América y su respectivo comprobante de envío de Correos de Chile.

16.- Cadena de correos electrónicos de fecha 22 a 23 de abril de 2020.

17.- Cadena de correos electrónicos de fecha 30 de abril, 5 de mayo y 7 de mayo de 2020.

18.- Respuesta a carta de cobro de rentas con fecha 13 de abril de 2020, con fecha 28 de abril de 2020 suscrita por don [redacted] y don [redacted] en representación de [redacted].

19.- Cadena de correos electrónicos con fecha 30 de abril, 5 y 12 de mayo de 2020.

20.- Carta referencia término de contrato de subarriendo [redacted] SpA [redacted] América de fecha 14 de mayo de 2020 suscrita por por [redacted] y don [redacted] Férnandez en representación de [redacted].

21.- Cadena de correos electrónicos de fecha 25 de mayo y 2 de junio de 2020.

22.- Acta de verificación de terreno por el notario público don [redacted] con fecha 4 de junio de 2020.

23.- Cadena de correos electrónicos de fecha 23 de junio de 2020.

24.- Cadena de correos electrónicos de fecha 7 de julio de 2020, asunto "RV: Carta [redacted] Rancuagua".

25.- Correo electrónico de fecha 13 de julio de 2020, enviado [redacted], asunto Facturas Rechazadas [redacted].

26.- Correo electrónico de fecha 6 de agosto de 2020, enviado por [redacted], asunto es "Reapertura [redacted] América Oriente // [redacted]".

27.- Carta enviada con fecha 10 de agosto de 2020, ref: Restitución inmueble Término de contrato de subarriendo [redacted] América, suscrita por don [redacted] Férnandez y [redacted] en representación de [redacted]

28.- Correo electrónico de fecha 18 de agosto de 2020, enviado por [redacted], asunto es "Re: Factura Agosto [redacted]// [redacted] América [redacted]".

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

Código: KJSSXDVRTXM

29.- Carta de fecha 20 de agosto de 2020, ref: Restitución inmueble y bienes muebles contrato de subarriendo [redacted] América, suscrita por [redacted].

30.- Acta de Verificación de Terreno por el notario público don [redacted] con fecha 31 de agosto de 2020.

31.- Protocolo Sanitario, [redacted].

32.- Impresiones de pantalla de página respecto al [redacted] Puerto Montt.

33.- Impresiones de pantalla de la página web www.[redacted].cl.

34.- Acta de entrega de propiedad de fecha 14 de enero de 2021, en causa Rol V-621-2020 seguida ante el 1º Juzgado Civil de [redacted].

35.- Correo electrónico de fecha 11 de febrero de 2021, enviado por [redacted], asunto operación [redacted].

36.- Correo electrónico de fecha 22 de febrero de 2021, enviado por [redacted], asunto es "Saludos".

37.- Correo electrónico de fecha 25 de febrero de 2021, enviado por [redacted], asunto es "[redacted]".

38.- Cuadro cuarentena en la ciudad de [redacted] y Resolución Exenta Nº467 de fecha 18 de junio del 2020, Ministerio de Salud; Subsecretaría de Salud Pública.

39.- Factura Electrónica Nº 20056, emitida por [redacted] por la suma de $56.066.886 y factura electrónica Nº20057 emitida por [redacted] Amé[redacted] por la suma de $1.520.972.

Séptimo: Que además rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted], cuya declaración que consta a folio 116. Así, dijo existe un contrato, el cual se origina por negociaciones [redacted]es de comienzos del año 2017. En una primera instancia se tuvo un [redacted] disponible para ser subarrendado, el cual se ofreció a los ejecutivos del [redacted] y ellos accedieron a revisar si subarrendarlo o no. Eso se formalizó mediante un memorándum de entendimiento, el cual les permitía a ellos poder operar unas semanas el [redacted] y así poder decidir si subarrendar el [redacted] o no, en ese acuerdo ellos establecieron un canon de rentas que podían pagar según ellos en base a un aumento escalonado en el tiempo acorde a su negocio y en un monto variable, dependiendo del nivel de ventas. Ellos les sugirieron que la renta fuera escalonada, para que el comienzo de la operación fuera más liviana y en la medida en que se fuera sosteniendo la operación del [redacted], se fuera aumentando la renta. Esta renta se acordó en el memorándum de entendimiento y comenzaba con un monto mínimo el primer año en torno a las 720 UF, cree, no recuerda monto exacto y luego iba subiendo hasta en el año 2019, estar en torno a la 1.120 UF y luego del año 2020 en adelante, en torno a las 1.500 UF. La renta variable era un 21% de las ventas hasta los 163 millones de pesos mensuales y luego de un 28% del exceso de ventas. Preferían una renta fija y plana por el largo del contrato debido a que eso tiene mayor valor ante los inversionistas, sin embargo accedieron a estos tramos de renta, que podían ser pagados por el [redacted]. Además en el memorándum de entendimiento les exigieron por su lado, que de firmarse un contrato de subarriendo, se incorporaran pólizas que pudieran cubrir el incumplimiento del contrato, con respecto a las ventas y pólizas de [redacted] de responsabilidad civil. Ellos aceptaron estas condiciones y se firmó el acuerdo aproximadamente el 20 de enero de 2017. Luego de eso pudieron operar el [redacted]

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

Código: KJSSXDVRTXM

para poder medir su capacidad y así poder decidir si subarrendar o no. Finalmente decidieron firmar el contrato de subarriendo luego de haber conocido y operado el [redacted] el primero de marzo de 2017 aproximadamente traspasando íntegramente las condiciones de renta y de [redacted] que estaban en el acuerdo de entendimiento. Sin embargo una vez firmado el contrato de subarriendo, nunca llegaron con las pólizas exigidas en el mismo contrato. Agrega que en su condición actual al día de hoy, le ha tocado conocer otros negocios que han sido contratos de subarriendo con opción de compra, que se les ha exigido ta[redacted]én pólizas de fiel cumplimiento de contrato para el pago de las rentas y estas han sido conseguidas sin mayor problema; en particular la [redacted]ñía Liberty [redacted] ha emitido algunas que ha conocido y el tamaño de esas pólizas han sido para activos valorizados en torno a las 300.000 UF, valorización que debiese ser similar a lo que valen todos los activos del [redacted] y que han asegurado pagos por hasta 27.000 UF. Si no mal recuerda la póliza exigida para este negocio, con respecto a las rentas debía ser en torno a las seis rentas, lo cual sería un monto asegurado de 9.000 UF, lo cual sería tan solo un tercio de lo exigido en [redacted]ración a otras pólizas que hay en el mercado y se han emitido sin problema.

Repreguntado si respecto a lo que señaló respecto a los [redacted], si las partes en el contrato previeron una eventual paralización del [redacted] o el incumplimiento de la obligación de pagar la renta por parte de [redacted], respondió que sí, se previó como un escenario posible debido a que este es un contrato a largo plazo y debido a eso es que se exigió los [redacted], que pudieran cubrir seis meses de renta ante incumplimientos del [redacted] o paralizaciones. Sobre si existen otros instrumentos aparte de las pólizas de [redacted], que pudieran garantizar el cumplimiento de las obligaciones que señala, respondió que sí existen otros instrumentos y ta[redacted]én existían en ese momento y son las boletas de garantía. El [redacted] ta[redacted]én tenía la posibilidad si no conseguía las pólizas, de haberlas reem[redacted]do por boletas de garantía que se toman en los Bancos y en la práctica el efecto es el mismo con respecto a cubrir los riesgos de paralización e incumplimiento de contrato. Respecto si en las negociaciones que mencionó entre las partes, si se exigió algo relativo a la relación entre el [redacted] y el [redacted], respondió que no se exigió nada con respecto a la operación del [redacted] porque estas debían ser independientes, en específico el [redacted] fue diseñado para que pudiera operar independiente del [redacted], esto debido a que al hacer un [redacted] de cuatro estrellas, para ejecutivos y turistas, pudiera atenderlos sin depender del [redacted], debido a los distintos horarios de llegada de huéspedes. Un ejemplo era en aquel entonces que sucede cuando un huésped llega, producto de un vuelo a las 4 de la mañana. Este debía poder acceder y alojarse en el [redacted] y se entiende que a las 4 de la mañana un [redacted] va a estar completamente cerrado; por tanto se mantenía un guardia en los accesos al estacionamiento y ascensores que permitía el acceso sin mayor problema. Finalmente con esto es independiente el funcionamiento del [redacted] al [redacted], estando este completamente cerrado, como por ejemplo sucedía todas las noches.

Repreguntado si se exigió a [redacted] un fiador y/o codeudor solidario y las circunstancias de esto, respondió que sí se exigió como fiador y codeudor solidario a la empresa Matriz y por un monto creo aproximadamente de 36.000 UF.

Contrainterrogado si recuerda si el contrato establecía una [redacted]ñía de [redacted] en particular que debía emitir la póliza de seguro, respondió que no recuerda si decía un nombre

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

Código: KJSSXDVRTXM

propio. En cuanto si de acuerdo con el contrato, no en las conversaciones ni en MOU, la póliza que se debía contratar debía cubrir siniestro por paralización e incumplimiento en el pago de las rentas o solo en este último caso, respondió que no recuerda exactamente como quedó en el contrato. En cuanto si existe o no una vía de acceso al lobby del [redacted] distinta de los ascensores que se encuentran al interior del [redacted] tanto en los subterráneos como en el primer piso, respondió que existe un montacargas y escaleras manuales, que se usan como escaleras de emergencia. Respecto si personas pueden acceder al [redacted] a través del montacargas, respondió que sí, pueden acceder aunque no es lo ideal, desconoce si legalmente se puede hacer, paro en la práctica sí se puede usar. Contrainterrogado para que precise el testigo a que empresa se refiere como matriz y como le consta que se solicitó la concurrencia de un fiador o aval, respondió que no recuerda el nombre de la razón social, cree que se llamaba [redacted] o algo así y que eso quedó escrito en el contrato.

Que además el actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted], cuya declaración que consta a folio 116. Así dijo, que el [redacted] América, cumplió las obligaciones del contrato, estando el [redacted] en todo momento habilitado para funcionar, tanto es así que servicios como Clínica MED, laboratorio Christus, Banco Estado, Líder y muchas oficinas que le prestan servicio a Codelco o dentistas, siguieron funcionando sin ninguna alteración. Esto lo sabe porque tiene presencia semanal en el [redacted], por lo menos un día o dos a la semana para hacer los planes semanales del [redacted].

Repreguntado si el [redacted] cerró sus puertas en algún momento del año 2020, respondió que en el [redacted] existen clínicas y laboratorios por lo tanto obviamente nunca cerró sus puertas y estuvo siempre en funcionamiento. Respecto a si cualquier persona podía acceder al [redacted] durante el año 2020, respondió que sí, cualquier persona podía acceder al [redacted]. En cuanto a que manera las personas podían acceder al [redacted] desde marzo a diciembre de 2020, respondió que por todas las puertas que el [redacted] tiene disponibles y tam[redacted]én por el estacionamiento y por la pasarela que lo une con la parte más antigua. Respecto si se restringieron los accesos a los estacionamientos y/o el entorno al [redacted] durante el año 2020, respondió que no, no se restringió ningún acceso no a estacionamientos ni al entorno. Exhibido al testigo el documento a[redacted]ñado a folio 86 Nº 9, denominado comunicado cierre [redacted] América, para que reconozca el documento y en caso afirmativo explique de que se trata, respondió que sí, lo reconoce. El documento trata de simplificar las normas que había impuesto el gobierno en ese minuto, dejando cerrados los locales [redacted]es y explicando que seguirán abiertos, lo que son supermercados Homecenter, farmacias, clínicas y el [redacted]. Respecto a quién o quiénes se envió ese comunicado, respondió que se envió a toda la base de datos de correos y se repartió por mano a cada arrendatario del [redacted]. Respecto si [redacted] recibió el comunicado que ha reconocido, respondió que sí, recibió el comunicado. Exhibido al testigo el documento a[redacted]ñado a folio 86 N°19, para que reconozca el documento y en caso afirmativo explique de que se trata, respondió que sí, lo reconoce y se trata de explicar al [redacted] y a otros que el [redacted] está operando en forma normal, tanto las puertas, la energía eléctrica, el agua y que se estaban basando en las restricciones de la autoridad sanitaria. Sobre a quién o quienes se le envió el comunicado, respondió que se envió a toda la base de datos de correos y se repartió por mano a cada arrendatario del [redacted]. Para especifique el testigo si [redacted]

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

Código: KJSSXDVRTXM

recibió el comunicado que ha reconocido, respondió que sí, lo recibió, tanto por correo como físico. Exhibido el documento a[redacted]ñado a folio 79 Nº14, presentado por [redacted]. Para que explique de que tratan las fotos que se le exhiben, respondió que esas fotos son del [redacted], fuera del horario en que está abierto. Es importante mencionar que el [redacted] se cierra de noche en forma normal, existe un timbre habilitado para que entren los huéspedes del [redacted]. Lo importante es que de día pueden acceder por todos los accesos en forma normal y de noche y madrugada acceden al estacionamiento a través de un timbre y acceden en forma peatonal a través de otro timbre. Estos métodos de acceso están habilitados desde la construcción del [redacted] y no fueron modificados en la pandemia y tampoco durante todo el año 2020.

Contrainterrogado si los accesos no fueron modificados ni alterados en el año 2020 durante la pandemia, porqué en el comunicado enviado con fecha 18 de marzo de 2020, dice textualmente lo siguiente "a partir del Jueves 19 de marzo de 2020, El [redacted] América [redacted] cierra sus puertas". Se le exhibe al testigo el documento a[redacted]ñado a folio 77 Nº 2, respondió que tal como dice el mismo comunicado en el párrafo siguiente el [redacted] América mantendrá sus puertas abiertas para todo lo que es servicios esenciales, tales como clínicas, farmacias, [redacted] y otros. Respecto a si el 18 de marzo de 2020, la autoridad había determinado qué actividades eran esenciales o de primera necesidad, respondió que no lo sabe. Sobre cómo sabe entonces que el 18 de marzo de 2020, el [redacted] era una actividad esencial o de primera necesidad, respondió que los [redacted] en Chile es imposible clausurarlos sobre todo en una ciudad minera en el cual nunca paró la extracción de cobre. Respecto qué parte redactó los dos primeros comunicados que se exhibieron por la contraria, respondió que los redactó [redacted]. Sobre si el [redacted] consintió a aceptó la redacción de dichos memorándum antes de que se enviaran, respondió que solo se les envió. Sobre si él tomó o estuvo presente cuando se tomaron dichas fotografías, respondió que no lo sabe. En cuanto a si en las fotografías que se le exhibieron, que muestran los accesos exteriores del [redacted], fueron tomadas de día de noche, respondió que se tienen que haber tomado de madrugada, puesto que a las 08:00 AM existe mucho flujo de gente entrando al laboratorio clínico de Christus y a la Clínica [redacted], por lo tanto su conclusión que se tomaron entre las 06:00 y 07:00 AM. En relación a si Banco Estado y Líder se encuentran em[redacted]dos en el sector oriente o poniente del [redacted], respondió que el [redacted] es uno solo que está unido por una pasarela interior, pasarela que no tiene puertas y que tiene libre acceso de día o de noche.

Al punto cinco de prueba, sostiene que los perjuicios hacia [redacted] América partieron alrededor de noviembre del año 2019, cuando dejaron de pagar las rentas, lo cual se mantuvo, hasta los meses de abril, mayo de 2020, en ese momento, pagaron las rentas hasta marzo de 2020 y luego de esto no volvieron a cancelar las rentas. Además de dejar deudas en el gas hacia la [redacted]ñía local. El monto corresponde a las rentas que están en UF y no sabe a cuánto asciende.

Repreguntado si los documentos a[redacted]ñados a folio 86 Nº 35, y folio 85 Nº36 y 37, para que los reconozca y explique de qué se tratan, respondió que los reconoce y son facturas emitidas por el valor del arriendo a [redacted] en todo el tiempo desde diciembre "2029" en adelante. En cuanto si dichas facturas contienen solo las rentas de arrendamiento o algún otro

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

Código: KJSSXDVRTXM

concepto adicional, respondió que tiene más de un concepto, que es además del arriendo fijo algunos gastos de operación, como energía, agua, servicios de mantenimiento, gastos operacionales y otros. En relación a si esas facturas eran enviadas a [redacted] y con qué fecha se enviaban, respondió que sí, eran enviada a [redacted], con la fecha de emisión de las facturas, puesto que se trata de facturas electrónicas, adicionalmente, se enviaban por correo al [redacted] en [redacted].

Contrainterrogado sobre qué parte emitía las facturas y determinaba su monto, respondió que las facturas las emite [redacted] América. En relación a si las facturas emitidas con posterioridad al mes de marzo de 2020, fueron aceptadas o rechazadas dentro de plazo por [redacted], respondió que desconoce la información. En cuanto a si con posterioridad al mes de marzo de 2020, [redacted] utilizó o no los servicios y consumos que indicó que se incluían en las facturas, respondió que [redacted], utilizó cada kilowatt facturado, cada M3 de agua facturado y adicionalmente utilizó las instalaciones con personal propio y con otras personas.

Que además el actor rindió testimonial, mediante la cual depuso sin tacha don [redacted] **Martínez** [redacted], cuya declaración que consta a folio 157. Así dijo, que [redacted] Amé[redacted] cumplió, manteniendo el [redacted] operativo, de acuerdo con las normas, que fueron variando por el sistema de salud, pero siempre estuvo abierto al público, ya que dentro de éste existen negocios de primera necesidad y de salud. Teniendo siempre abierto los accesos de acuerdo a la normativa vigente del momento que dictaba la autoridad. Para ser más claro Clínica Med, UC Christus y Red de salud nunca cerraron sus puertas, pudiendo acceder a estacionamientos y a locaciones vía ascensor, con controles que la autoridad iba ca[redacted]ando de acuerdo al sistema de salud. Además agrega que como cliente del [redacted] y ex dueño, muchas personas y autoridades se acercaron para preguntarle por la posibilidad de alojarse en el [redacted]; agregó que muchos proveedores del [redacted] lo llamaron preguntando algún contacto de éste, por el pago de facturas pendientes, que se entregaron. Además que para el ingreso al [redacted], no siendo horario hábil, existen timbres tanto para abrir el estacionamiento, como su acceso principal, las 24 horas se podría acceder al [redacted]. Esto lo sabe porque cuando funcionó el [redacted], se instalaron los timbres en los accesos para los pasajeros que llegaban fuera de horario común y él como contratista de Amé[redacted] le tocó ingresar en horarios cuando el [redacted] estaba cerrado.

Repreguntado cómo le consta lo declarado respondió que el [redacted] estuvo y está en funcionamiento las 24 horas del día, dicho esto, explica el tema de los accesos, fuera de horario [redacted], existen guardias que permiten ingresar en no horarios de [redacted], tanto clientes que lo necesiten como a personal que trabaja en turnos nocturnos y a la vez dando acceso a una torre de oficinas que funciona las 24 horas del día y que está dentro del [redacted], que esto es el mismo caso del [redacted]. Respecto a si el [redacted] cerró alguna vez durante el año 2020, respondió que nunca, lo que si ca[redacted]aron las normas de acceso de acuerdo a lo que disponía la autoridad. Sobre si puede descubrir cómo funcionaban las normas de acceso respondió que con un guardia controlando la temperatura. En cuanto a si cualquier persona podía acceder al [redacted] durante el año 2020 respondió que sí, ya que los accesos estaban abiertos y los ascensores funcionando. Sobre qué manera las personas podían acceder al [redacted] durante el año 2020 respondió que podían acceder de varias formas, ya que el [redacted] nunca cerró sus puertas debido a que habían tiendas esenciales, las cuales funcionaron siempre y estas se conectaban con una pasarela, que

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

Código: KJSSXDVRTXM

llegaba al lado oriente del [redacted], por ende a sus ascensores. En relación a si se restringieron los accesos a los estacionamientos y/o al entorno del [redacted] durante el año 2020 respondió que nunca se restringieron, debido a que tenían locales de primera necesidad que la ley les permite tener abiertos y además una torre de oficinas, que funciona las 24 horas y esos estacionamientos se encuentran en el mismo lugar que está ubicado el [redacted].

Respecto a la exhibición del documento a[redacted]ñado a folio 79 numero 14 presentada por [redacted], para que explique de qué tratan las fotos que se le exhiben, respondió que las fotos claramente son del [redacted], pero deben haber sido tomadas en un horario muy temprano, antes de que partiera la operación normal del [redacted] y complementando esto por eso existían los timbres para poder ingresar al [redacted]. Sobre si sabe si dentro de estos locales permanecerían abiertos se encontraba o no el [redacted], respondió que se enteró que el [redacted] estaba cerrado, ya que en varias ocasiones lo llamaron clientes para alojarse en este, no pudiendo contactar a nadie de la administración del [redacted], siendo que en esa época el [redacted] podía haber estado funcionando. Muchas veces llamó a [redacted] para ver si podía alojar a clientes que lo llamaban o autoridades que lo llamaban para ver si este [redacted] podía ser residencia sanitaria, con lo que quiere decir que el [redacted], por ley le permitía abrir y el [redacted] tenía todas las facilidades para se fuera así.

Sobre si sabe si la sociedad [redacted], sigue operando en el [redacted], respondió que no sigue operando ya que no existe nadie con quien comunicarse en el caso de reservas o alojamientos, ya que muchas empresas que le han llamado para alojarse, las ha tenido que derivar a otros [redacted] de [redacted] que nunca dejaron de funcionar en los últimos años, como por ejemplo Diego de Almagro, Punta Verde, etc. Respecto si sabe cuándo la sociedad [redacted] dejó de operar en el [redacted] materia del juicio, respondió que fue aproximadamente en el mes de marzo de 2020.

Contrainterrogado sobre si las tiendas y locales no esenciales pudieron funcionar al interior del [redacted] después del 19 de marzo de 2020, respondió que no operaron las tiendas esenciales, pero si los accesos estuvieron abiertos para las que si abrían. Sobre si el público general que no se dirigía a un local esencial, podía ingresar al [redacted] con posterioridad al 19 de marzo de 2020, respondió que sí, se podía ingresar y recorrer el [redacted] completo, toda vez que sus accesos nunca estuvieron cerrados. En relación a si a contar del 19 de marzo de 2020, de acuerdo a la normativa sanitaria, era posible realizar eventos al interior del [redacted], respondió que lo desconocía, ya que no es especialista en la normativa. Respecto a si a contar del mes de marzo de 2020, era posible no atender a público en el restaurant del [redacted], respondió que no, toda vez que estaba cerrado el [redacted]. Sobre si sabe cuándo y cómo se definieron cuáles eran las actividades esenciales o de primera necesidad que indicó que podrían funcionar al interior del [redacted], respondió que de acuerdo a lo normativa vigente que iba instaurando la autoridad de salud y en relación a los [redacted], siempre siguieron funcionando, como otras cadenas de [redacted], las cuales nunca cerraron. Si sabe cuándo se dictó la normativa sobre la cual declaró, respondió que no hubo fecha exacta para cada normativa que iba implementando la autoridad sanitaria, ya que ello iba ca[redacted]ando de acuerdo por zonas y cantidad de infectados por COVID.

Prueba de la demandada reconvencional [redacted]:

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

Código: KJSSXDVRTXM

Octavo: Que, por su parte la demandada reconvencional [redacted], aportó al proceso, mediante escrito de folio 83, la siguiente prueba instrumental consistente en:

1.- Sentencia de fecha 14 de julio de 2021, rol de ingreso corte Civil N°2142-2021 de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.

2.- Sentencia de fecha 23 de abril de 2021, Ingreso Civil N°1925-2021, dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago.

3.- Sentencia dictada por el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en causa rol C-14866-2020, de fecha 29 de diciembre de 2020.

4.- Sentencia dictada por el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, en causa Rol C-14867-2020, de fecha 29 de diciembre de 2020.

5.- Documento titulado Arrendamientos [redacted]es y caso fortuito, por Álvaro Vidal e Iñigo de la Maza, de fecha 23 de abril de 2020.

6.- Copia publicación en El Mercurio Legal, Caso fortuito, imposibilidad y distribución de riesgos" de fecha 14 de septiembre de 2020, por Lilian San Martín.

7.- Copia publicación en El Mercurio Legal, Covid-19, contrato de ejecución de obra material y caso fortuito: repensar las cosas de fecha 22 de abril de 2020, por Álvaro Vidal.

8.- Copia publicación en El Mercurio Legal, Una sentencia sobre caso fortuito, de fecha 26 de julio de 2021, por Iñigo de la Maza.

9.- El impacto del Covid 19 en los contratos. El caso chileno: medidas excepcionales y derecho común, por Iñigo de la Maza y Álvaro Vidal, en Revista de Derecho Civil.

Noveno: Que a folio 160 se tuvo por confeso don [redacted] y don [redacted] como representantes de [redacted] Amé[redacted], al tenor del pliego a[redacted]ñado a folio 163.

Hechos probados:

Décimo: Que de la prueba documental rendida por la demandante, apreciada conforme a las reglas de la sana crítica, se ha probado la existencia de la relación contractual que la liga a [redacted], en calidad de subarrendataria con [redacted], como subarrendadora y en la cual concurrió [redacted], como fiador y codeudor solidario, otorgándose en arrendamiento respecto de los pisos 4 al 12, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados y la bodega N222 del piso menos uno, y además, los bienes muebles necesarios para la operación del inmueble arrendado como un [redacted], "Muebles del [redacted]" y cuatro estacionamientos dobles, todos em[redacted]dos al interior del [redacted] América, ubicado en [redacted], comuna y ciudad de [redacted].

Se estableció como renta mínima mensual convenida en la suma de: (a) desde el primero de marzo de 2017 hasta el 28 de febrero del año 2018 de 760 unidades de fomento; (b) desde el 1º de marzo de 2018 hasta el 28 de febrero del año 2019, la suma de 950 unidades de fomento; (c) desde el primero de marzo de 2019 hasta el 28 de febrero del año 2020, la cantidad total de 1.140 unidades de fomento; (d) desde el primero de marzo de 2020 y hasta el término del contrato, la renta de arrendamiento será la cantidad total de 1.520 unidades de fomento. Se pactó además una renta variable mensual equivalente a un 21% de la venta mensual neta, y en el evento que dicha venta fuese menor o igual a $163.000.0000 más un 28% sobre el excedente a $163.000.000 de la venta mensual.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Conforme a la cláusula tercera del contrato se pactó que el inmueble sería destinado al funcionamiento de un [redacted] y para las actividades conexas del mismo, tales como restaurante para uso de los huéspedes del [redacted] como ta[redacted]én a público en general y [redacted] de convenciones.

En cuanto a la duración, tal se acordó por 240 meses a contar del día 3 de Marzo del 2017.

Décimo primero: Que en estos términos, se ha probado la existencia del contrato, sus estipulaciones en los términos expuestos por la demandante.

Décimo segundo: Luego, en mérito de la testimonial y muy especialmente la confesional de la cual se sirvió la demandante, apreciada legalmente, se ha probado que:

El [redacted] se ubicaba en el interior del [redacted], en un torre que comprende desde el piso 4º al piso 12º; que al inmueble arrendado – ubicado en el sector oriente del [redacted]- se accedía únicamente por medio de las puertas de acceso del [redacted] o su estacionamiento subterráneo, por medio de los ascensores de uso del público general que ingresaba al [redacted] y tal eran los únicos accesos al [redacted].

El cierre del [redacted] se materializó el día 19 de marzo de 2020 y en razón de un acuerdo arribado entre la Cámara de [redacted]s [redacted]es de Chile y la Cámara de Comercio, al cual adhirió la demandada. El cierre se mantuvo así al menos por treinta días, para luego ser [redacted]mente cerrado desde el día 19 de junio de 2020 hasta el día 10 de agosto al decretarse cuarentena en la ciudad de [redacted].

La demandante pagó a la demandada la renta de arrendamiento, consumo de energía eléctrica y gastos comunes hasta el día 19 de marzo de 2020.

La demandante comunicó a la demandada, el día 20 de marzo de 2020 que a causa del cierre del [redacted], se veía impedida de continuar con sus operaciones y al respecto la demandada, nada respondió o hizo.

Los servicios que se mantuvieron en funcionamiento y a los cuales se podía ingresar, se ubicaban en el sector poniente del [redacted].

El demandante entregó por medio de actuar de Notario, el inmueble arrendado el día 20 de agosto de 2020, sin que la demandada efectuara reparo a ello.

I.- En cuanto a la demanda principal de terminación del contrato de arrendamiento:

Décimo tercero: Que el asunto debatido dice relación con la facultad del demandante de poner término al contrato de subarrendamiento que celebró con la demandada, en uso de la cláusula 15.2 del contrato y porque, en síntesis dado el interés contractual del actor, el cierre de los accesos del [redacted] en cuyo interior se ubica el inmueble arrendado, tal cláusula opera.

Así las cosas, la referida cláusula reza que "En el evento que por causas tales como terremotos, actos terroristas, roturas de cañería y que sean ajenas a la subarrendataria, el Inmueble Arrendado no pueda ser, utilizado en forma normal, quedando inhabilitado el 30% o más y dicho evento no sea subsanado por la Subarrendadora dentro del plazo de 30 días de acaecido el hecho, el Subarrendatario tendrá la opción de poner término anticipado al contrato, para lo cual deberá dar aviso a la Subarrendadora, dándose término al contrato dentro de los 30

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

Código: KJSSXDVRTXM

días siguientes contados desde la fecha de la notificación efectuada en conformidad con el número 22.4 de la cláusula vigésimo segunda".

Por su parte la cláusula vigésimo segunda número 22.4 señala que "Avisos: Cualquier aviso, notificación, solicitud, reclamo o comunicación que se efectúe entre las Partes con ocasión de este Contrato, y que no tengan señalado un cauce específico en el mismo, deberá ser hecha por escrito y se considerará recibida por el destinatario: a) al día hábil siguiente de su envío por fax con acuse de recibo, o bien b) en la fecha de su recepción cuando sean enviadas por correo certificado o entregadas en persona, en ambos casos con acuse de recibo. Toda correspondencia y notificaciones relacionadas con el presente Contrato deberán dirigirse a las siguientes direcciones, salvo que cualquiera de las Partes comunicare por carta certificada dirigida a la otra el ca[redacted]o de domicilio, con a lo menos 15 días de anticipación o dentro del plazo especifico que se indique en alguna cláusula del presente contrato".

Décimo cuarto: Que es un hecho público que las autoridades gubernamentales decidieron tomar medidas para afrontar la pandemia del Coronavirus COVID-19, ordenando el aislamiento preventivo obligatorio, la restricción de la libre circulación, reunión y desarrollo de actividades económicas, lo que tuvo por consecuencia una alteración en la actividad económica y social del país, siendo una de esas la limitación, el impedimento o imposibilidad absoluta para la apertura de locales [redacted]es en distintas ciudades, salvo aquellos que poseían carácter esencial.

Décimo quinto: Que, se ha señalado por la doctrina que según parámetros legales y jurisprudenciales el COVID-19 cumple, en general y en abstracto, con los tres requisitos del caso fortuito: imprevisibilidad, irresistibilidad y tratarse de un hecho exterior. Tapia R. [redacted]: "Caso fortuito o fuerza mayor". 3a edic. Edit. Thomson Reuters, Santiago, 2020, p. 181).

Décimo sexto: Que, por otro lado, conforme a lo dispuesto en el artículo 1915 del Código Civil en el contrato de arrendamiento la principal obligación del arrendatario es el pago de la renta, mientras que la del arrendador conceder el goce de una cosa, la cual de acuerdo al artículo 1924 de la citada disposición se descompone en "1º. A entregar al arrendatario la cosa arrendada; 2º. A mantenerla en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendada; 3º. A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada".

Décimo séptimo: Que, a su vez el inciso 2º del articulo 1926 Código Civil establece que "Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito".

Se ha sostenido que de la disposición citada se puede concluir que el caso fortuito exonera de responsabilidad al arrendador por los daños que pueda haber causado tal incumplimiento, como lo indica el precepto, pero, además, permite al arrendatario resolver —terminar— el contrato en la medida en que la infracción al contrato sea grave. En este sentido "Si un acto de autoridad impide total o parcialmente destinar la cosa al fin para el cual ha sido arrendada, existe un incumplimiento de la obligación del arrendador y, en la medida en que sea grave, el arrendatario podrá terminar el contrato". (Vidal Olivares, Álvaro y De la Maza Gazmuri, Iñigo: "*Arrendamientos [redacted]s y caso fortuito*". En https://www.pucv.cl/uuaa/derecho/noticias/arrendamientos[redacted]es-y-caso-fortuito)

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

Código: KJSSXDVRTXM

Décimo octavo: Que atendido el tenor de la cláusula 15.2 del contrato de subarrendamiento, se señalan causales de caso fortuito o fuerza mayor a modo de ejemplo y no de forma taxativa, y que sean ajenas a la subarrendataria.

Que en el presente el caso fortuito o fuerza mayor lo constituye el acto de la autoridad pública que a raíz de las medidas adoptadas para evitar la propagación del COVID-19 en nuestro país, primeramente fue aceptado por la demandada y luego le obligó al cierre de todos los accesos al [redacted] América, lo cual trajo como consecuencia que se impidió a la subarrendataria darle al bien arrendado – por un lapso determinado– el uso [redacted] para el que fue arrendado y que se encontraba garantizado por el contrato.

En este sentido consta a folio 78 el comunicado oficial enviado por [redacted] América en el cual comunica que siguiendo con la solicitud del Gobierno y Cámara de [redacted]s [redacted]es a partir del jueves 19 de marzo del 2020 el [redacted] cerraba sus puertas, a excepción de los locales que sean de 1° necesidad. Cierre que se mantuvo de forma ininterrumpida por al menos treinta días y luego hasta 10 de agosto de 2020, en razón de la cuarentena decretada para la ciudad de [redacted].

Que en este mismo sentido, de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Exenta N°88 de fecha 8 de abril del 2020 del Ministerio de Hacienda, se estableció como considerados como primera necesidad los [redacted] en la medida que mantuvieran huéspedes o contaran con reservas confirmadas de pasajeros y si bien al respecto el demandante ha reconocido que en virtud del comunicado enviado por el [redacted], canceló las reservas que contaba el [redacted] y quedó en consecuencia sin huéspedes, ello fue motivado por la imposibilidad de acceso al recinto para sus clientes, como ta[redacted]én de servicios que era ofrecidos por la demandante como atributos del [redacted], tales como restaurante, gimnasio y [redacted] de convenciones.

Décimo octavo: Que en virtud de lo expuesto precedentemente, atendido lo pactado por las partes en el contrato de subarrendamiento y lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil, se estará a lo dispuesto por las partes en el contrato, por lo cual habiéndose decretado el [redacted] en cuyo interior se ubicada en inmueble dado en subarrendamiento, este dejó de reunir las condiciones necesarias que le permitieran ser destinado al uso para el cual la subarrendataria celebró dicho contrato y que se encontraba garantizado por el mismo, consistente conforme a lo dispuesto en la cláusula tercera al funcionamiento de un [redacted] y para las actividades conexas de este, tales como restaurante para uso de los huéspedes del [redacted] como ta[redacted]én a público en general y [redacted] de convenciones.

En este sentido, y atendido los testimonios dados por los testigos de ambas partes, se tendrá por ponderada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 384 nº3 del Código de Procedimiento Civil, en favor de los testimonios presentados por la demandante, los cuales unido a la prueba confesional ficta de don [redacted] y don [redacted] respecto de los hechos categóricamente afirmados en el pliego de posiciones de folio 163, se tiene por acreditado que el acceso al [redacted] se realizaba por el interior del [redacted] y cuyo único acceso era por medio de los ascensores que se encontraban en su interior. Explicaron que el [redacted] se encuentra dividido en dos sectores oriente y poniente por la [redacted]. Señalan que en el sector oriente se encuentra el [redacted] mientras que en el sector poniente se encuentran las tiendas de primera necesidad como bancos, farmacias y supermercado.

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

Código: KJSSXDVRTXM

Lo cual unido a las prohibiciones decretadas por la autoridad, tales como Resolución Exenta N°210 de 26 de marzo de 2020 del Ministerio de Salud, Subsecretaría de Salud Pública que prohibió entre otros la realización de los eventos públicos con más de cincuenta personas de manera indefinida; el cierre de cines, teatros, gimnasios abiertos al público y lugares análogos; la prohibición de atender al público en restaurantes, cafeterías y lugares análogos, impidió al demandante realizar las actividades conexas de un [redacted] señaladas en el contrato, tales como restaurante y [redacted] de convenciones.

Además, como ya se dijo, se tiene por acreditado que esta situación le fue comunicada al subarrendador mediante carta certificada enviada el día 20 de marzo del 2020, quedando en consecuencia a raíz de lo descrito que el [redacted] no pudiera ser utilizado en forma normal y al estar inhabilitado el 30% o más del mismo, evento que no fue subsanado por la subarrendadora dentro del plazo establecido para hacerlo, esto es de 30 días de acaecido el hecho, a contar del 19 de marzo del 2020, ante lo cual el subarrendatario se encontraba en su derecho de ejercer la opción de poner término anticipada al contrato conforme a lo dispuesto en la cláusula 15.2 y por ello envía carta certificada con fecha 14 de mayo del 2020 al [redacted] América Spa informando este hecho, teniéndose en consecuencia por terminado el contrato de subarrendamiento el día 18 de junio de 2020, esto es 30 días siguientes contados desde la fecha de la notificación efectuada en conformidad con el número 22.4 de la cláusula vigésimo segunda, fecha en la cual se cumplió los requisitos establecidos en la cláusula 15.2. Siendo restituido el inmueble al subarrendador mediante carta enviada con fecha 20 de agosto del 2020.

Vigésimo: La demandada se ha defendido, interponiendo la **excepción de contrato no cumplido,** fundada en que el [redacted] se encuentra en mora de sus obligaciones más esenciales, cuales son el pago de la renta correspondiente al mes de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020 y la toma de los [redacted] acordados por un hecho imputable exclusivamente a ella.

Vigésimo primero: Que, el artículo 1932 del Código Civil previene: "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 qué 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".

Este precepto, contempla casos de terminación del contrato de arrendamiento y de rescisión del mismo, teniéndose como supuesto material el mal estado o calidad de la cosa arrendada. Se trata de acciones que concede el legislador aunque el vicio no exista al momento del contrato y sólo sea sobreviniente; otra cosa no se puede concluirse a partir de la expresión "y aún en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato, pero sin culpa del arrendatario" que emplea dicho precepto (Corte Suprema, 1º agosto del 2022, rol Nº 49739-2021).

Vigésimo segundo: Que la Corte Suprema ha sostenido que a modo de colofón, el mal estado de la cosa o la calidad de ésta a que se refiere el artículo 1932 del Código Civil, deben

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

Código: KJSSXDVRTXM

entenderse en función del objetivo esencial, cual es que impidan que la cosa sirva para el objeto para el cual fue destinada. En virtud de esta hipótesis, estima que, en las condiciones antes dicha, la limitación para el desarrollo de ciertas actividades [redacted]es, de esparcimiento, productivos y de construcción o prohibición de éstas, dispuesta por la autoridad administrativa destinada a mitigar o impedir los contagios por COVID-19, configura una anomalía de la cosa, de tipo jurídica, que integra el supuesto de hecho referido a la calidad de la cosa arrendada reglado por el artículo 1932 del Código Civil. (Corte Suprema, 1º agosto del 2022, rol Nº 49739-2021

Vigésimo tercero: Que en mérito de los hechos expuestos es posible concluir que el inmueble ubicado dentro del [redacted] no reunió las condiciones necesarias que le permitieran ser utilizado con el fin que se celebró el contrato de subarrendamiento desde el día 19 de marzo del 2020 por un hecho impuesto por la autoridad sanitaria, defecto de carácter jurídico en la cosa arrendada que imposibilitó temporalmente su uso, de manera que de conformidad al artículo 1932 del Código Civil, el arrendatario tuvo derecho o pudo liberarse, aparte de lo dispuesto en el cláusula 15.2 del contrato y dejar de pagar la renta por el tiempo que se le impidió el uso del inmueble arrendado en las condiciones previstas en el contrato y el periodo que estuvo vigente la prohibición por cuarentena, esto es desde el día 19 de marzo del 2020 en adelante.

Además, es un hecho probado y reconocido por la demandada, por medio de la confesional, que la demandante pagó efectivamente las rentas y consumos básicos devengados hasta el día 20 de marzo del 2020.

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.

En virtud de lo razonado, se rechazará la excepción de contrato no cumplido opuesta por el subarrendador, acogiéndose en consecuencia la demanda principal.

II.- En cuanto a la demanda reconvencional de término de contrato de subarrendamiento, restitución de inmuebles, cobro de rentas impagas, multas e indemnización de perjuicios:

Vigésimo quinto: Que la parte demandada ha interpuesto demanda reconvencional de término de contrato de subarrendamiento, restitución de inmuebles, cobro de rentas impagas, multas e indemnización de perjuicios en contra del [redacted] y [redacted] S.A, por medio de la cual pretende el cobro de las rentas de arrendamiento correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2020.

Vigésimo sexto: Que en apego a lo que se viene razonando, lo dispuesto en el artículo 1932 del Código Civil y los probados en autos, al no haberse mantenido las condiciones necesarias para el funcionamiento del [redacted] y para las actividades conexas de este, tales como restaurante para uso de los huéspedes del [redacted] como ta[redacted]én a público en general y [redacted] de convenciones y porque corresponde al uso para el cual el subarrendatario celebró dicho contrato, es que no procede que el demandante reconvencional reciba el pago de renta por periodos en los cuales el demandado reconvencional no pudo usar el inmueble arrendado.

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

Código: KJSSXDVRTXM

A mayor abundamiento, el contrato de subarrendamiento, como ya se dijo, terminó el día 18 de junio de 2020 por haberse cumplido los requisitos señalados en la cláusula 15.2 del instrumento y si bien la entrega se realizó recién el día 20 de agosto de 2020, ello obedeció no solo a las restricciones de la autoridad sanitaria, sino que principalmente ante la desidia del demandante reconvencional de recibirla desde que estuvo a su disposición.

Así las cosas, será rechazada íntegramente la demandada reconvencional, en tanto todas las pretensiones contenidas en ella, se fundamentan en el incumplimiento de parte de la demandada reconvencional, de la obligación de pagar rentas correspondientes a los meses de marzo a agosto de 2020.

Vigésimo séptimo: Que no se condena en costas a la parte demandada principal, por estimar que tuvo motivo plausible para litigar.

Por estas consideraciones y atento, además, lo previsto en los artículos 144, 160 y 170 del Código de Procedimiento Civil, 1437, 1545, 1698, 1915, 1924, 1926, 1932 y 1950 del Código Civil, 1, 7, 8 de la Ley n°18.101, se declara que:

I.- Se acoge la demanda interpuesta por [redacted] y se declara terminado el contrato de subarrendamiento celebrado por [redacted] **América Spa**, 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] América, ubicado en [redacted] N°290, comuna y ciudad de [redacted], a contar del día 18 de junio del 2020.

II.- Que se rechaza la demanda reconvencional, interpuesta por la parte demandada [redacted] en contra de [redacted] y [redacted] en todas sus partes.

III.- Se omite pronunciamiento en cuanto a las excepciones y defensas de las demandadas reconvencional, atendido el rechazo íntegro de la demanda reconvencional.

IV.- Que no se condena a la demandada principal al pago de las costas.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por Katherine Campbell Espinosa, juez titular.

Se deja constancia que se dio cumplimiento a lo dispuesto en el inciso final del art. 162 del C.P.C. en **Santiago**, **veintiséis de Enero de dos mil veintitrés**

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

Código: KJSSXDVRTXM

Katherine Grace Campbell Espinosa
Juez
PJUD
Veintiséis de enero de dos mil veintitrés
15:45 UTC-3