

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 25° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-35641-2019
CARATULADO : SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA
S.A./BANCO SANTANDER - CHILE

Santiago, uno de abril de dos mil veintiuno

VISTOS:

En folio 1, rectificada formalmente en folio 10, compareció don Alberto González Vidal, abogado, en representación de SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., sociedad del giro de su denominación, domiciliada en Avenida El Golf 40, piso 13, comuna de Las Condes, quien interpuso en procedimiento especial de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, una demanda de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato de arrendamiento, en contra de BANCO SANTANDER CHILE S.A., domiciliado en calle Bandera N° 140, piso 2, comuna de Santiago, representado legalmente por su Gerente General don Miguel Mata Huerta, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que se reproducen a continuación:

ANTECEDENTES DE HECHOS:

1) Expuso que el día 20 de octubre de 2014, Sociedad de Inversiones Adicta S.A. (en adelante “ADICTA S.A.”) suscribió un “Contrato de Arrendamiento con Opción de Compra” (en adelante “el Contrato”) con Banco Santander-Chile S.A. (en adelante también el “BANCO” o “ARRENDADOR”) en la Notaría de Santiago de don Juan Ricardo San Martín Urrejola, que se encuentra bajo el Repertorio 35.279-014, en virtud del cual el Banco dio en arrendamiento a Adicta S.A. un



Foja: 1

inmueble ubicado en Calle Los Cipreses N° 2.834, comuna de La Pintana (en adelante “el Inmueble”).

Indicó que en dicha convención hay constancia que las partes convinieron las siguientes estipulaciones:

a) En el numeral CUARTO, se pactó que la renta mensual de arrendamiento sería la suma equivalente en pesos de 121,54 UF, sumas que deben ser enteradas en las oficinas de Banco Santander-Chile.

b) Por el numeral SEXTO (dos), se convino que durante la vigencia del Contrato pertenecerán a la arrendataria (Adicta S.A.) las mejoras de cualquier naturaleza que ésta introduzca al inmueble arrendado, sea con financiamiento propio o de terceros distintos al Banco Santander-Chile.

c) En el numeral SÉPTIMO, los contratantes pactaron que la arrendataria (Adicta S.A.) requerirá del consentimiento previo y por escrito de Banco Santander-Chile para ejecutar cualquiera de los siguientes actos respecto del Inmueble: i) Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase; ii) Cambiarle el destino; iii) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que emanan para el arrendatario en el Contrato.

d) En el numeral NOVENO, se estipuló que todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado son y serán asumidos por la arrendataria (Adicta S.A.).

e) En el numeral DÉCIMO, las partes estuvieron de acuerdo en que durante toda la vigencia del arrendamiento los bienes arrendados deberían mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable. Además, se pactó que los seguros por las coberturas que se mencionan en dicho numeral serían contratados por Banco Santander-Chile.



Foja: 1

Asimismo, se estableció que el valor comercial de los bienes a la fecha de contratación ascendía a UF 8.028.

f) En el numeral DÉCIMO PRIMERO, las partes acordaron que la duración del contrato de arrendamiento sería de 144 meses contados desde la fecha en que se inscriba el dominio del Inmueble a nombre de Banco Santander-Chile.

2) Expresó que en ese contexto, y teniendo en especial consideración lo establecido en el numeral DÉCIMO del Contrato, mediante la intermediación de Santander Corredora de Seguros Limitada, el Banco contrató el seguro referido con la compañía aseguradora Chilena Consolidada Seguros Generales S.A.

Refirió que para los efectos de la contratación del seguro existió una “Propuesta Comercial 2014-2015” previa a la suscripción del contrato definitivo de seguro, en virtud de la cual se declaró –entre otras cosas– que los riesgos o ítems que se pretendían asegurar no correspondían a: “Barracas, fábricas de muebles, madera y similares [...]”.

Hizo énfasis en que la declaración efectuada en la “Propuesta Comercial 2014-2015” fue totalmente sincera, ya que a esa fecha efectivamente no funcionaba una fábrica de muebles o similar en el Inmueble y tampoco estaba en los planes del Banco ni de su representada que ello ocurriera.

Indicó que en definitiva, el referido seguro se fue renovando sucesiva y anualmente desde el año 2014 en adelante, habiendo siempre su representada soportado íntegramente el pago de las primas del mismo. Para el período entre el 31 de diciembre de 2017 y el 31 de diciembre de 2018 (vigente al momento del siniestro ocurrido como se verá), las condiciones particulares quedaron establecidas en la Póliza N° 4566457 y las condiciones generales en la póliza depositada en la Comisión para el Mercado Financiero bajo el código POL120130178.



Foja: 1

Señaló que en la póliza se singularizó a Banco Santander como asegurado y beneficiario de la misma, sin perjuicio de que se menciona a Adicta S.A. como asegurada para facilitar el manejo de los siniestros, pero de ninguna manera significa que el arrendatario (Adicta S.A.) es asegurado bajo la póliza, de acuerdo al tenor literal de la misma: “IMPORTANTE: NO OBSTANTE CUALQUIER MENCIÓN EN ESTA PÓLIZA, BANCO SANTANDER CHILE, EN SU CALIDAD DE CONTRATANTE Y ASEGURADO, Y CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS GENERALES S.A. ACUERDAN DE MANERA EXPRESA QUE LA CALIDAD DE ASEGURADO EN LA PÓLIZA ANTES INDIVIDUALIZADA CORRESPONDE SIEMPRE A BANCO SANTANDER CHILE. LA MENCIÓN DEL ARRENDATARIO (TOMADOR DEL LEASING) EN DICHO RECUADRO OBEDECE EXCLUSIVAMENTE A FACILITAR EL MANEJO DE SINIESTROS UTILIZANDO LOS DATOS DE ESTE, PERO DE NINGUNA MANERA SIGNIFICA QUE EL ARRENDATARIO ES ASEGURADO BAJO LA PÓLIZA, LA CUAL CONTEMPLA COMO CONTRATANTE, ASEGURADO Y BENEFICIARIO A BANCO SANTANDER CHILE.”, citó.

Expuso que lo anterior resulta bastante cuestionable de acuerdo a la normativa reglamentaria vigente de la Comisión para el Mercado Financiero (y de la antigua Superintendencia de Valores y Seguros), principalmente porque se produce una imposibilidad práctica y jurídica para el arrendatario (en este caso Adicta S.A.) de poder reclamar el cumplimiento del contrato de seguro, por estar excluido deliberadamente de la relación contractual.

Indicó que en efecto, de acuerdo a lo que dispone la Norma de Carácter General N° 331 (que será acompañada en un otrosí) emitida por la antigua Superintendencia de Valores y Seguros –referida a las condiciones y coberturas mínimas que deberán contemplar los seguros asociados a créditos hipotecarios y contratos de leasing habitacional regulados en la ley N° 19.281– es obligatorio para las



Foja: 1

compañías de seguros señalar como deudor asegurado al propietario del inmueble hipotecado y al arrendatario en los contratos de arrendamiento de vivienda con promesa de compraventa de la Ley 19.281.

Refirió que entiende que la Norma de Carácter General no se encuentra relacionada específicamente al contrato que ha celebrado Adicta S.A. con Banco Santander, sin embargo, es un antecedente relevante evidenciar que para su entera conveniencia, tanto el Banco como la compañía de seguros, poseen una estructura jurídica blindada para salvaguardar sus propios intereses, en desmedro del arrendatario que posee el interés asegurable², o al menos, en desmedro de quienes sufrirán todos los perjuicios en caso de un siniestro: sus clientes, en este caso Adicta S.A.

Mencionó que lo anterior, pues en el caso de un siniestro no cubierto por la compañía de seguros el arrendatario no podrá reclamar el pago del seguro ni intervenir de cualquier forma en el mismo, lo que es a lo menos, cuestionable jurídicamente. En efecto, a una misma razón, debiese aplicarse la misma disposición de la Norma de Carácter General N° 331.

Afirmó que, como consecuencia de lo anterior, todas las comunicaciones y gestiones Inmueble, fueron siempre manejadas internamente y en forma directa por el Banco y Santander Corredora de Seguros Limitada con Chilena Consolidada Seguros Generales S.A., sin ninguna injerencia de su representada, jamás existió esa posibilidad.

3) Expuso que con posterioridad a la suscripción del Contrato y de la contratación del seguro por parte del Banco, con fecha 01 de septiembre de 2015, Adicta S.A. dio en subarrendamiento –sin perjuicio de que se singularizó como un arrendamiento– el Inmueble arrendado a Sociedad y Complementos Bruno Limitada (actualmente Comercializadora Innova Mobel Limitada), empresa del rubro de la



Foja: 1

fabricación de muebles. Adicta S.A. solicitó la respectiva autorización para subarrendar específicamente a una fábrica de muebles, lo que fue autorizado por escrito expresamente por el Banco Santander, habiendo enviado con posterioridad el contrato de subarrendamiento.

Indicó que prueba irrefutable de la autorización, y que el Banco no podrá desconocer ya que de otra forma atentaría flagrantemente contra el principio de buena fe y sus actos propios, es el correo electrónico (acompañado en el primer otrosí) enviado por doña Gloria Illesca Jones, Asistente de Post Venta de la División Leasing del Banco Santander, del siguiente tenor: “De: Gloria Illesca Jones (DLS) Enviado el: lunes, 19 de octubre de 2015 14:18 Para: Eduardo Pizarro Concha Asunto: sac n° 16295369 cliente: Sociedad De Inversiones Adicta S.a. Estimado Eduardo: Buenas tardes, usted solicitó autorización, se puede retirar mañana desde las 10 de la mañana y hasta las 18.15 horas, calle Bombero Ossa 1068 piso 5, Santiago Centro. Atte. Gloria Illesca Jones

Asistente Postventa División Leasing Banco Santander”, citó.

Señaló que, a mayor abundamiento, y sin perjuicio de que el antecedente invocado en el párrafo anterior es causa suficiente para acreditar la existencia de la autorización para subarrendar a la fábrica de muebles antes mencionada, el Banco realizó en más de una ocasión la actualización de la tasación de la propiedad arrendada, con visitas presenciales, teniendo perfecto conocimiento que en el Inmueble funcionaba una fábrica de muebles, incluso individualizando a Innova Mobel (subarrendatario) dentro de los antecedentes de la tasación. Lo anterior, tuvo lugar con ocasión de una eventual operación de Leasing de Innova Mobel de forma directa con Banco Santander-Chile.

Refirió que el contrato de subarrendamiento recién individualizado, comenzó su vigencia a partir de su suscripción, es decir, el día 01 de septiembre de 2015, y contemplaba un plazo inicial



Foja: 1

de vigencia hasta el 31 de agosto de 2017. Hizo presente que por un error de referencia, se menciona en el contrato de subarrendamiento (específicamente en el numeral DÉCIMO SEXTO) que la propiedad fue entregada en noviembre del año 2014 a la subarrendataria. Lo anterior simplemente no es efectivo, ya que a esa fecha era su representada, Adicta S.A. (a través de las distintas empresas de sus socios), quien ocupaba personalmente el Inmueble, sin que existiera una fábrica de muebles en el lugar a esa fecha, de ello existe abundante prueba que será acompañada en un otrosí de esta presentación.

Indicó que por esta razón, y sin perjuicio de que el contrato de subarrendamiento contemplaba renovaciones automáticas, Adicta S.A. y Sociedad y Complementos Bruno Limitada (que por un cambio en su razón social ahora comparece como Comercializadora Innova Mobel Limitada) suscribieron un segundo contrato de subarrendamiento con fecha 01 de mayo de 2017 (en adelante “Renovación del Contrato”), misma fecha en que se daría inicio al contrato, con termino inicial al 30 de abril de 2019. Además, en este segundo contrato se actualizó el valor de las rentas de subarrendamiento.

Estimó que, así, resulta irrefutable el hecho que el Banco autorizó expresamente el subarrendamiento y que, por tanto, tenía absoluto, cabal y perfecto conocimiento del contrato de subarrendamiento del Inmueble, y más grave aún, del destino y uso que se le daba al Inmueble arrendado, lo que derivará en un gravísimo incumplimiento del Banco requerido que ha generado cuantiosos perjuicios a su representada.

Por último, hizo presente que la póliza del contrato de seguro contratada por el Banco tenía una renovación anual, por lo que ha sido renovada sucesivamente desde 2015 hasta el siniestro, como se verá.

4) Alegó que, en este contexto, el día 22 de octubre de 2018, se produjo un incendio en el Inmueble arrendado. Producto del incendio



Foja: 1

resultaron completamente destruidos los 4 galpones y 2 techumbres emplazados en el terreno de 5.000 m²., así como sus contenidos, los muros perimetrales y el cerco eléctrico de la propiedad, produciéndose además un levantamiento de radier por la temperatura del siniestro.

Sostuvo que los daños producidos como consecuencia del incendio se encuentran establecidos en el Informe de Liquidación emitido por Paredes Liquidadores de Seguros, en la Propuesta preliminar proyecto reconstrucción Galpones 1.620 m², Santiago, emitida por FA Constructora y en la Propuesta técnica-económica Galpón de Estructura Metálica 1.620 m², 4 naves emitida por Almazán Consultores Ingeniería y Construcción. Todos estos documentos se acompañan en el primer otrosí de esta presentación, indicó.

5) Argumentó que luego de denunciado oportunamente el siniestro por parte de Adicta S.A., la empresa Liquidadora de Seguros “Paredes Liquidadores de Seguros” emitió el respectivo Informe de Liquidación con fecha 11 de enero de 2019 (documento que será acompañado en un otrosí), recomendando lo siguiente a la compañía aseguradora en base a sus conclusiones: “Atendido lo concluido en este informe, en cuanto a que existen dos incumplimientos que exoneran al Asegurador de pagar la indemnización; uno radicado en la conducta de Santander, que se deriva de un incumplimiento en la obligación de declarar el riesgo, y el otro, radicado en la conducta del mero tenedor que incumplió la obligación de emplear el cuidado y celo de un diligente padre de familia para prevenir el siniestro, recomendamos al asegurador archivar los antecedentes sin pago”, citó.

6) Expresó que, así las cosas, al tenor de las recomendaciones de la empresa Liquidadora, la compañía de seguros Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. decide finalmente no dar cobertura al siniestro, decisión que se justifica en la conducta del propio Banco Santander por su incumplimiento en la obligación de declarar el riesgo, pese a estar en perfecto conocimiento del mismo y habiendo



Foja: 1

autorizado expresamente el subarrendamiento del inmueble arrendado, de acuerdo a lo expuesto en los numerales anteriores.

7) Alegó que como consecuencia directa de que el Banco no cumplió con la obligación establecida en el numeral DÉCIMO del Contrato (la obligación de mantener el Inmueble asegurado contra todo riesgo normal y asegurable) y demás pertinentes del Contrato, todos los perjuicios económicos derivados del incendio han sido soportados única y exclusivamente por Adicta S.A. y en ningún caso por Banco Santander, quien ha seguido percibiendo el pago oportuno de cada una de las rentas de arrendamiento, incluso con posterioridad al incendio y hasta la fecha.

Afirmó que los perjuicios se refieren principalmente a la destrucción de los 4 galpones y las 2 techumbres que se encontraban contruidos en el Inmueble los que no fueron pagados por el seguro, del lucro cesante que tuvo Adicta S.A. al no poder seguir subarrendado el Inmueble por la destrucción total de los galpones y las techumbres, el pago de primas por un seguro inútil, más los intereses y reajustes. Todo lo anterior, de acuerdo a la especificación de los perjuicios que efectúa en el capítulo sobre los Perjuicios.

Manifestó que lo anterior resulta especialmente grave considerando lo dispuesto en el numeral DÉCIMO del Contrato y teniendo en consideración además que es Adicta S.A. quién soportó el pago de las primas del seguro contratado por Banco Santander, seguro que, a la hora de producirse el siniestro, resultó ser enteramente inútil, en razón del incumplimiento del propio Banco Santander. De no indemnizarse a su representada se estaría permitiendo deliberadamente que el Banco se aproveche de su propia negligencia, lo que no es sostenible jurídicamente.

Indicó que ningún siniestro hubiera sido pagado al amparo del contrato de seguro suscrito por el Banco por mandato del numeral DÉCIMO del Contrato, ya que el Banco Santander simplemente no informó el riesgo



Foja: 1

debidamente a la compañía de seguros, a pesar de haber autorizado expresamente el subarrendamiento a una fábrica de muebles en el Inmueble, lo que es causa directa de los perjuicios sufridos por su representada.

8) Expresó que la negligencia de la entidad financiera demandada no sólo alcanza la contratación y renovación de un seguro inútil, sino que también el período de liquidación del siniestro. Pues bien, una vez notificado el informe de liquidación al asegurado (Banco Santander-Chile), este contaba con el término legal para la interposición de su impugnación, sin embargo, el Banco demandado interpuso la impugnación fuera de plazo, lo que tuvo como consecuencia el rechazo total de la misma, abultando aún más la negligencia del Banco en el cumplimiento del Contrato.

Señaló que lo anterior consta en correo electrónico enviado por el representante de la Liquidadora a los representantes del Banco, con copia a los representantes de Adicta S.A. (Sebastián Nieto y Felipe Jamett), que se acompaña en el primer otrosí de esta presentación.

9) Argumentó que Banco Santander Chile S.A., Santander Corredora de Seguros Limitada y Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. han suscrito uno o más contratos mediante los cuales se regula la distribución exclusiva de seguros de Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. a los clientes del Banco Santander, los cuales son intermediados por Santander Corredora de Seguros Limitada.

Indicó que mediante dichos contratos (en adelante “Contratos de Distribución Exclusiva”), se regula la exclusividad de acceso a los clientes del Banco por parte de la compañía de seguros, la obligación del Banco y de la corredora de ofrecer a esos clientes exclusivamente seguros de la Chilena Consolidada Seguros Generales S.A., la comisión que debe cobrar la corredora por intermediar esos seguros, la comisión que cobra el Banco por recaudar las primas de seguro de sus clientes, el precio que recibió el Banco por dar acceso a la



Foja: 1

compañía de seguros a sus clientes, el porcentaje de ganancias del negocio de seguros que la compañía de seguros debe compartir con el Banco, todo lo anterior es perfectamente válido.

Refirió que, sin embargo, lo grave resulta ser que el Banco Santander (con la intermediación de Santander Corredora de Seguros Limitada) contrató el seguro al que se encontraba obligado en el numeral DÉCIMO del Contrato, con Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. por estar obligado a ello por los Contratos de Distribución Exclusiva, a pesar que dicho seguro era enteramente inútil para proteger el Inmueble sobre la cual su representada tiene un contrato de arrendamiento con opción de compra, lo que definitivamente deja en evidencia la desidia y negligencia del Banco, y teniendo en especial consideración la conveniencia para el Banco demandado, ya que al no configurarse el pago de la cobertura por parte de la compañía de seguros, disminuye la siniestralidad de su cartera y sigue recibiendo el pago de las rentas, tal como ocurrió en la especie.

LOS PERJUICIOS:

Expresó que como consecuencia del incumplimiento de la obligación contenida en el numeral DÉCIMO del Contrato de arrendamiento y de las demás normas atinentes del Contrato, o bien de su cumplimiento imperfecto, Adicta S.A. ha sufrido los siguientes perjuicios:

- a) En primer lugar, los daños sufridos por su representada como consecuencia directa del incumplimiento del Banco o bien de su cumplimiento imperfecto, como daño emergente, monto que alcanza \$409.360.000 o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso.
- b) En segundo lugar, el monto de todas las primas pagadas por Adicta S.A. respecto de un seguro enteramente inútil para su representada, suma que asciende a los montos que se especificarán a continuación,



Foja: 1

o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso:

- Para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2014, al 31 de diciembre de 2015: 23,21 UF.
- Para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2015, al 31 de diciembre de 2016: 23,27 UF.
- Para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2016, al 31 de diciembre de 2017: 23,21 UF.
- Para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2017, al 31 de diciembre de 2018: 23,21 UF.

TOTAL: 92,9 UF, que a esta fecha ascienden a \$2.629.315.

c) En tercer lugar, el lucro cesante derivado de la imposibilidad de Adicta S.A. de subarrendar nuevamente el inmueble por un monto equivalente a la renta de arrendamiento previa a la ocurrencia del incendio:

- De noviembre de 2018 a marzo de 2019: \$15.000.000 (a razón de \$3.000.000 mensuales). Meses en los cuales la propiedad no pudo ser subarrendada.
- Desde marzo de 2019 hasta la fecha en que el Inmueble sea completamente reconstruido de manera efectiva, o en subsidio, el momento anterior que el Tribunal determine: a razón de \$700.000 mensuales, o en subsidio, el monto inferior o superior que se determine conforme al mérito del proceso.

d) En cuarto lugar, todos los montos anteriores, con los debidos reajustes e intereses hasta la fecha del pago efectivo, o el momento anterior que el Tribunal fije en la sentencia definitiva.



Foja: 1

Indicó que los perjuicios demandados además de todos los medios de prueba que ofreció rendir en la oportunidad pertinente, constan en el Informe de Liquidación en el acápite “pérdida teórica”.

ANTECEDENTES DE DERECHO:

11) Al respecto, argumentó que, existiendo un vínculo convencional entre su representada y el Banco incumplidor, la responsabilidad que le asiste al demandado es de naturaleza contractual, resultando aplicables las normas pertinentes del contrato de arrendamiento, contenidas en los artículos 1.915 y siguientes, como también las normas que regulan el efecto de las obligaciones, establecidas en los artículos 1.545 y siguientes, todas del Código Civil.

12) Adicionalmente hizo presente que el Banco demandado es una empresa fiscalizada por la Comisión para el Mercado Financiero, existiendo normativa reglamentaria (de la antigua Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras) relativa a las operaciones de arrendamiento con opción de compra que contiene obligaciones y deberes específicos que deben ser cumplidos por la entidad fiscalizada.

13) Expresó que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1.556 del Código Civil, la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y el lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, entre ellas, la obligación establecida en el numeral DÉCIMO del Contrato y demás disposiciones pertinentes. Ya que, si bien el Banco demandado contrató un seguro, este no cumplía con la exigencia mínima pactada de asegurar todo riesgo normal y asegurable, lo que derivó en su completa inutilidad al momento de producirse el incendio, por la negligencia del Banco, y que derivó a su vez, en los cuantiosos perjuicios causados a su representada. La compañía de seguros no hubiese pagado ningún siniestro –y no pagó– al amparo de esa póliza, y el Banco conocía esa situación, o al menos, debía conocerla.



Foja: 1

14) Manifestó que Banco Santander-Chile ha incumplido el Contrato negligentemente, al menos de manera culpable, generando perjuicios a Adicta S.A. La convención es muy clara en señalar dos cosas, ambas no cumplidas por el Banco, o al menos cumplidas de manera imperfecta: (i) durante todo el período de vigencia del arrendamiento, los bienes arrendados debían mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable; y (ii) el seguro por las coberturas que se indican será contratado por Banco Santander-Chile, transgresiones contractuales que facultan a su representada a solicitar el resarcimiento de los perjuicios sufridos como consecuencia de dicho incumplimiento o cumplimiento imperfecto de las obligaciones del Contrato.

Indició que evidentemente el Banco incumplidor se defenderá señalando que el seguro se contrataría en su propio beneficio, y que, por tanto, no podrían derivarse perjuicios de su incumplimiento a la otra parte. Sin embargo, dicho argumento es artificioso y, en su concepto, no debe ser considerado por el Tribunal, por las siguientes razones:

Refirió que si bien es cierto que el Contrato dispone que en el seguro se singularizaría al Banco como asegurado y beneficiario del mismo – tal como se hizo– es irrefutable que el pago de la cobertura ante un siniestro beneficiaría de manera directa a Adicta S.A., no sólo por lo evidente que resulta ser, sino que por expresa disposición de la convención.

Expuso que, en efecto, de acuerdo a lo dispuesto en el acápite (ocho) del tantas veces mencionado numeral DÉCIMO del Contrato, el pago de la indemnización que pagase la compañía de seguros estaría destinado al pago de las rentas de arrendamiento vencidas o por vencer hasta el término del contrato, a saber: “(ocho) Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague el asegurador a BANCO SANTANDER-



Foja: 1

CHILE será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los bienes arrendados establecido en la cláusula décimo segunda.”, citó.

Mencionó que, adicionalmente, el contrato está repleto de minucias (sic) destinadas a liberar de responsabilidad al Banco demandado, sin embargo, es inverosímil obviar que el demandado incumplió una o más obligaciones del Contrato y que como consecuencia de ello se derivaron cuantiosos perjuicios para Adicta S.A. No puede el Banco pretender aprovecharse de su propia negligencia y seguir percibiendo debidamente las rentas de arrendamiento sin ninguna consecuencia de su actuar negligente o culposo, mientras su representada tendrá que asumir todos los costos del siniestro, estimó.

15) Indicó que, por otra parte, controvertió que Adicta S.A. o sus subarrendatarios hayan actuado de manera negligente al momento de producirse el incendio. En efecto, hizo énfasis en lo anterior, porque el informe de liquidación señala dos razones para que no sea pagado el siniestro:

- En primer lugar, de acuerdo a lo expuesto en el punto 3.4. del Informe de Liquidación denominado “Conclusiones”: “resulta evidente que existen dos incumplimientos que exoneran al Asegurador de pagar la indemnización; uno radicado en la conducta de Santander, que se deriva de un incumplimiento en la obligación de declarar el riesgo, al declarar que la propiedad no era una barraca, fábrica de muebles, madera y similares cuando sí lo era”, citó.

- En segundo lugar, también de acuerdo a lo expuesto en el punto 3.4. del Informe de Liquidación denominado “Conclusiones”: “y, el otro, radicado en la conducta del mero tenedor que incumplió la obligación de emplear el cuidado y celo de un diligente padre de familia para prevenir el siniestro al utilizar máquinas que generan calor y chispas



Foja: 1

junto a materiales inflamables sin tomar medidas mínimas de resguardo”, citó.

Argumentó que, respecto de la primera razón del rechazo, por razones de economía procesal, da por íntegramente reproducido todo lo anteriormente señalado respecto de este incumplimiento del Banco Santander, que incluso fue constatado en las conclusiones por el propio Liquidador.

Expuso, en cuanto al segundo punto (la supuesta conducta del mero tenedor), que dicha conclusión es absolutamente errada, pues el trabajador se encontraba empleando todas las medidas de seguridad necesarias para que no ocurriera un incidente de esta naturaleza, encontrándose en un galpón separado de las instalaciones que podrían ser inflamables. Los trabajos fueron realizados sobre suelo no conductor, separado por paredes y con extintores presentes, de lo anterior existe abundante prueba que será acompañada en la etapa procesal correspondiente, indicó.

Señaló que prueba irrefutable de lo anterior, es que el mismo Banco Santander, en la impugnación al Informe de Liquidación –por lo demás presentada fuera de plazo, como ha expuesto– argumentó encarecidamente que su representada si había actuado con la debida diligencia en la ejecución de estas labores, por lo que de ninguna forma podrá desconocer dicha situación, y si lo hace, vulnerará flagrantemente sus actos propios y la buena fe en la ejecución del contrato, con las consecuencias jurídicas que ello conlleva, estimó.

16) Alegó que, por último, hace presente que la interpretación del Contrato deberá ajustarse a los términos establecidos en los artículos 1.560 y siguientes del Código Civil, y teniendo en especial consideración la norma establecida en el inciso final del artículo 1.564.

Finalmente, en cuanto a la competencia, citó el artículo 7° de la ley N° 18.101, que permite expresamente que cualquiera de las partes del



Foja: 1

contrato de arrendamiento interponga una demanda de indemnización de perjuicios, a saber: “Artículo 7°.- Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes: [...] 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario”, citó.

Petitorio de la demanda.

En definitiva, solicitó:

a) Que se constate el incumplimiento de Banco Santander-Chile relativo a las obligaciones contenidas en el Contrato, entre ellas la del numeral DÉCIMO del Contrato, o en subsidio, que se constate el incumplimiento de su obligación de ejecutar el Contrato de buena fe;

b) Que se condene a Banco Santander-Chile S.A. a pagar a título de indemnización de perjuicios a Sociedad de Inversiones Adicta S.A., las siguientes sumas:

b.1) \$409.360.000 o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime, por concepto de daño emergente;

b.2) 92,9 UF, que a la fecha de la demanda \$2.629.315, por concepto de primas pagadas respecto de un seguro inútil, o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime;



Foja: 1

b.3) \$15.000.000 (a razón de \$3.000.000 mensuales) correspondiente a los meses en que no se pudo subarrendar la propiedad, esto es, de noviembre de 2018 hasta marzo de 2019, o el monto mayor o menor que el tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal determine;

b.4) \$700.000 mensuales, desde marzo de 2019 hasta la fecha en que el Inmueble sea completamente reconstruido de manera efectiva, o en subsidio, el momento anterior que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso. En subsidio, el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime;

c) Que se condene en costas a Banco Santander-Chile S.A.

En folios 13 y 14, consta el emplazamiento de la parte demandada.

En folio 24, se llevó a cabo la audiencia de estilo, con la asistencia de los apoderados de ambas partes, oportunidad en la cual se realizaron los siguientes trámites y actuaciones:

Primeramente, **la demandada, BANCO SANTANDER – CHILE, opuso la excepción dilatoria de ineptitud del libelo**, a través de minuta escrita de folio 21, alegando que la excepción en cuestión, dispuesta en el artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, tiene estricta relación con lo dispuesto en el artículo 254 del mismo cuerpo legal, estimando que la demanda de autos carece de una enunciación precisa y clara de las peticiones que se someten al fallo



Foja: 1

del Tribunal. En efecto, el actor señala solicita se condene al banco al pago de ciertas sumas “o al monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso” expresión que resulta absolutamente improcedente, haciendo indeterminado el petitorio. Lo anterior equivale a no indicar cifra alguna toda vez que, de conformidad al tenor de la petición de condena en comento, los montos demandados podrían variar entre \$ 1 y una suma superior indeterminada e ilimitada, lo que es inadmisibles en nuestro ordenamiento jurídico, estimó. Señaló enseguida que a este respecto, cabe considerar que el requisito establecido en el artículo 254 N° 5 del cuerpo legal señalado, en orden a que la demanda contenga peticiones claras y precisas es vital en la configuración de la relación procesal, considerando que en materia civil impera el principio dispositivo, de conformidad al cual las partes son las dueñas de su acción, de modo que los límites que establezca el propio actor para su petición serán los que configurarán los límites de la acción jurisdiccional. Esto es lo que se conoce como competencia específica, que es el ámbito de conocimiento del asunto dentro del cual el juez debe pronunciarse so pena de incurrir en el vicio de ultrapetita que hace procedente la casación de conformidad con el artículo 768 N° 4 de nuestra legislación procesal civil adjetiva, en caso de vulneración. Agregó que el vocablo “preciso” respecto de una cosa, de conformidad al diccionario de la Real Academia Española, significa que esta es “conocida con certeza o sin vaguedad”, y así, dado que la petición del actor implicaría que se podría condenar al Banco por cualquier suma de dinero, es evidente que esta se encuentra lejos de ser precisa como lo exige el artículo 254 N° 5 del CPC. Por lo demás, ello llevaría al absurdo de que nunca se podría configurar el vicio de casación consistente en la ultrapetita toda vez que la acción no tiene límite alguno, ni superior ni inferior, lo que confirma que la petición es vaga, imprecisa e indeterminada, citando doctrina sobre el particular. **Solicitó** la demandada que en definitiva se acoja la excepción dilatoria



Foja: 1

opuesta, ordenando se corrija o subsane el vicio existente, en los términos expuestos, con costas.

A continuación, **la demandante evacuó el traslado de la excepción dilatoria opuesta**, conferido en el comparendo que se reseña, citando los artículos 8 N° 8 de la Ley N° 18.101 y 307 del Código de Procedimiento Civil, señalando en lo pertinente que la excepción opuesta por su contraparte no tiene sentido jurídico, pues la demanda ha sido interpuesta en cumplimiento al artículo 254 del último cuerpo legal señalado, pues contiene en forma específica y determinada los montos que se han sometido a decisión del Tribunal, descontextualizando su contraparte la frase utilizada en la demanda que le otorga un cambio de acción al Tribunal para fallar la presente controversia, agregando que, conforme a las normas citadas, la interposición del incidente no suspenderá el curso de la causa y deberá fallarse en la sentencia definitiva.

Enseguida, el Tribunal dispuso que el incidente en cuestión, promovido por la oposición de la excepción dilatoria reseñada, se resolverá en definitiva.

A continuación, **la demandada contestó el libelo, mediante minuta escrita agregada en folio 23**, solicitando el rechazo total de la demanda, con costas, señalando que su parte niega y controvierte los argumentos de hecho y de derecho que se exponen en la demanda, en especial por las excepciones, defensas y alegaciones que se reseñan a continuación:

(i) Existencia de cláusulas contractuales por medio de las cuales se traslada el riesgo de la pérdida o destrucción del inmueble exclusivamente al arrendatario, eximiendo entonces de responsabilidad al Banco en el evento que se produzcan o causen deterioros y/o daños en el inmueble arrendado.



Foja: 1

(ii) La demanda de ADICTA pretende desconocer o alterar el Objeto Jurídico del contrato de leasing.

(iii) La demandante intenta desnaturalizar los derechos y obligaciones del Banco en relación con la subarrendataria. En particular, no existe una obligación en favor de la demandante, que obligue a mi representado a tomar un seguro en favor de terceros ajenos al contrato de leasing.

(iv) El segundo subarrendamiento del inmueble no contó con la aprobación del Banco, incumpliendo el demandante una prohibición expresa del contrato.

(v) Inexistencia de daño para ADICTA. No corresponde la pretensión indemnizatoria por concepto de daño emergente. Respecto del supuesto lucro cesante, se basa en circunstancias hipotéticas que carecen de toda certeza, son meras expectativas o, a lo sumo, chances perdidas que no resultan ser jurídicamente indemnizables.

RESEÑA DE CADA UNA:

1) Existencia de cláusulas contractuales por medio de las cuales se traslada el riesgo de la pérdida o destrucción del inmueble exclusivamente al arrendatario, eximiendo entonces de responsabilidad al Banco en el evento que se produzcan o causen deterioros y/o daños en el inmueble arrendado:

Al respecto expuso que a pesar de que la demandante, livianamente, pretender eludir la exigibilidad de las cláusulas del contrato de leasing, declarándolas como “minucias”, la verdad es que nuestro ordenamiento jurídico es claro respecto del respeto irrestricto a las obligaciones que emanan de un contrato, que se plasman en el principio rector de pacta sunt servanda consagrado en el artículo 1545 del Código Civil.

Señaló que en este sentido cabe destacar las siguientes cláusulas del Contrato, que el demandante ahora pretende desconocer, y que tienen



Foja: 1

directa relación con el asunto de autos, en especial porque determinan qué parte contractual o sujeto asume el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa, citando lo que se transcribe a continuación:

i) Clausula Sexta: Mantención y conservación de los bienes arrendados y otras obligaciones de la arrendataria.- (uno) La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea la causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguno por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado.

ii) Clausula Sexta (...) (tres) Banco Santander- Chile no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que, por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria.

iii) Cláusula novena: Riesgo de destrucción, pérdida y deterioro.- (uno) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, será total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la arrendataria.

iv) Cláusula novena: (...) - (dos) En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y



Foja: 1

en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento (...).

v) Cláusula novena: (...) - (tres) Si el siniestro que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

Alegó que estas cláusulas citadas por su parte, vienen a modificar la regla general del artículo 1550 del Código Civil, norma que al ser de la naturaleza de los contratos bilaterales, puede ser modificada expresamente por las partes, conforme lo dispuesto en los artículos 1547 y 1673 del mismo cuerpo legal.

Indicó que, por lo demás, estas estipulaciones se hacen relevantes en el caso sub-lite ya que permiten mantener vigente el contrato de arrendamiento en el evento que la cosa arrendada sufra pérdidas o deterioros, ya que, de no existir estas convenciones, se aplicarían lo dispuesto en los artículos 1950 N° 1 y 1932, ambos del Código Civil, poniendo término al contrato de arrendamiento, o bien obligarían al arrendatario a solicitar judicialmente la terminación del arriendo o la rebaja de la renta.

Expuso que en este sentido cabe considerar la siguiente premisa ¿por qué se hace relevante el traspaso del riesgo al arrendatario en este contrato de leasing? Se hace necesario ya que no estamos frente a un contrato de arrendamiento puro y simple, donde el arrendador tendría por objetivo obtener dividendos mediante la entrega del uso y goce del inmueble a un tercero a cambio del pago de una renta. En el caso del leasing inmobiliario estamos frente a una operación mercantil de financiamiento, donde su parte, por instrucción del demandante compró dicho inmueble con el único objeto de arrendárselo y poner a su disposición una opción de compra, indicó.



Foja: 1

Refirió que el hecho de tener presente que estamos frente una operación de financiamiento es relevante, toda vez que permite tener la vista la causa y el objeto de las cláusulas por las cuales se traslada el riesgo de pérdida o deterioro de la cosa al arrendatario, ya que de esta manera se logra mantener vigente el contrato para efectos que éste pueda ejercer finalmente la opción de compra.

Señaló que, en efecto, estos acuerdos expresos y lícitos alteran la esencia de un contrato de arrendamiento puro y simple, pero no lo convierten en caso alguno en ilícito, sino que permiten alcanzar el objetivo de la operación de leasing, que no es otra cosa que un proceso de financiamiento mercantil.

Indicó que, así, es posible apreciar la distinción entre una operación de leasing y un contrato de arrendamiento puro y simple, teniendo a la vista lo expuesto por la jurisprudencia respecto de las obligaciones para cada contratante de un contrato de arriendo de inmueble, que citó.

Expresó que, a mayor abundamiento, en las cláusulas contractuales destacadas previamente, no solamente existe una alteración respecto del sujeto o parte contractual que asume el riesgo de la destrucción o pérdida de cosa arrendada, además, existe disposición contractual expresa que exime al Banco de toda responsabilidad por los daños y/o perjuicios directos e indirectos, previstos e imprevistos, por lo que la acción de perjuicios de autos se hace absolutamente improcedente, toda vez que el demandante no ha justificado el por qué debería superarse o dejarse sin efecto una cláusula contractual expresa, o mejor dicho, el demandante no ha reclamado en autos la declaración de ineficacia de las cláusulas contractuales que eximen de responsabilidad a su parte, por lo que mal se puede desatender su fuerza obligatoria.

2) La demanda de ADICTA pretende desconocer o alterar el objeto jurídico del contrato de leasing:



Foja: 1

Al respecto, señaló que su parte niega y controvierte especialmente las alegaciones de la demandante en cuanto a que el Banco supuestamente habría incumplido su obligación de “informar” a la compañía de seguros el giro de la empresa que subarrendó el inmueble, pues jurídicamente lo que se pactó fue la obligación de tomar un seguro para resguardar el giro de la demandante, siendo de su cargo tomar seguros en favor de terceros ajenos al contrato de leasing.

Citó enseguida doctrina sobre el objeto del acto jurídico, agregando que en el caso sub-lite, el objeto del contrato de leasing suscrito con fecha 20 de octubre de 2014, celebrado por ADICTA y el Banco es el siguiente, de conformidad con la cláusula segunda, que citó: “Segunda: Arrendamiento. BANCO SANTANDER -CHILE da en arrendamiento a SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A. el inmueble individualizado en la cláusula precedente, a contar de la fecha indicada en la cláusula décimoprimer. La arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales”, según citó.

Señaló que el último párrafo es esencial, pues la demandante se obligó a destinar el inmueble a la explotación de sus actividades comerciales, por lo que todas las obligaciones accesorias o derivadas de este contrato quedan circunscritas a dichas actividades.

Indicó que esto se ve además refrendado en las obligaciones de no hacer convenidas en el Contrato y contenidas en la cláusula séptima, en especial el literal (c) que dispone, según citó: “La arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO SANTANDER -CHILE, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: (...) c) Subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del presente contrato”.



Foja: 1

Alegó que es este marco y alcance expreso y determinado el que se debe utilizar para interpretar la extensión de las restantes obligaciones contenidas en el Contrato, en especial para el caso de autos, la cláusula décima en sus numerales tres y cuatro, que expresamente indica las coberturas de los seguros que el Banco debe tomar, según citó: “(tres) Las coberturas de los seguros que corresponde tomar a BANCO SANTANDER – CHILE, han sido determinadas de común acuerdo con la arrendataria, de tal forma que ésta no podrá en ningún caso excepcionarse de su responsabilidad por los riesgos de la cosa, aun si el contenido de dichas coberturas o sus condiciones generales variaren por hechos ajenos a la voluntad de BANCO SANTANDER – CHILE(...) (cuatro) Los demás seguros para cubrir los restantes riesgos de daños a los bienes arrendados y a terceros serán contratados por la arrendataria. El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados en favor de BANCO SANTANDER – CHILE, debiendo enviársele las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes arrendados. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas BANCO SANTANDER – CHILE queda desde ya facultada para hacerlo por su cuenta, pero sin responsabilidad si así no lo hiciere, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento escrito en tal sentido”, citó.

Señaló que, cómo se puede apreciar, las partes acordaron las coberturas de los seguros, y para el caso de otros riesgos, como, por ejemplo, actividades de explotación comercial por parte de terceros, estos son de cargo de la demandante, quien debe tomarlos en favor del Banco.

Manifestó que dichas disposiciones contractuales dejan en evidencia que si la demandante subarrendó a un tercero para que éste desarrolle o explote su actividad comercial, la cual no estaba



Foja: 1

considerada en las coberturas primitivamente convenidas, era responsabilidad de la demandante y no del Banco tomar los seguros correspondientes en favor del Banco.

Indicó que, en efecto, de seguir la línea argumental de la demandante respecto de la supuesta obligación del Banco para tomar seguros para cubrir siniestros por actividades de terceros ajenos al Contrato, estaríamos en presencia de una estipulación en favor de un tercero indeterminado, lo que claramente afecta la conmutatividad del Contrato, citando jurisprudencia a continuación.

Estimó que es evidente que el objeto del contrato de arrendamiento sub-lite, era, por parte del Banco, la entrega a ADICTA en arriendo del inmueble, acordando tomar seguros por las coberturas convenidas con ADICTA para que ésta desarrollara su actividad comercial en el inmueble. Nada más y nada menos, señaló.

Alegó que este punto lo declaró expresamente la propia demandante en su libelo al señalar que, previo a la suscripción del contrato de seguro, existió una (citando a la demandante) “Propuesta Comercial 2014-2015”, donde declaró que los riesgos que se pretendían asegurar no correspondían a (citando a la demandante): “Barracas, fábricas de muebles, madera y similares.”, citando nuevamente a la demandante: “Hacemos énfasis en que la declaración efectuada en la “Propuesta Comercial 2014-2015 fue totalmente sincera, ya que a esa fecha efectivamente no funcionaba una fábrica de muebles o similar en el inmueble y tampoco estaba en los planes del banco ni de su parte que ello ocurriera”, citó.

Estimó que ADICTA confiesa expresamente – es decir, con valor de plena prueba, conforme al artículo 1.713 del Código Civil- que la actividad comercial de confección de muebles no se previó al momento de suscribir el contrato de seguro.



Foja: 1

Agregó que los hechos reconocidos por ADICTA constituyen una confesión judicial libre y espontánea, y -como se dijo- conforme al artículo 1.713 del Código Civil, la confesión “hace plena fe”. Por su parte, conforme al artículo 402 del Código de Procedimiento Civil (CPC), “no se recibirá prueba alguna contra los hechos personales claramente confesados” y el artículo 399 del CPC dispone que “los tribunales apreciarán la fuerza probatoria de la confesión judicial en conformidad a lo que establece el artículo 1713 del Código Civil y demás disposiciones legales”, señaló.

3) Respecto del intento de desnaturalizar los derechos y obligaciones del Banco en relación con la subarrendataria, en particular, no existe una obligación en favor de la demandante, que obligue a su parte a tomar un seguro en favor de terceros ajenos al contrato de leasing:

Al respecto, indicó que existe en el contrato una serie de prohibiciones para el demandante, en especial el subarrendar salvo autorización previa, expresa y por escrito del Banco.

Afirmó que esta obligación de no hacer fue incumplida por la demandante, quien arrendó el inmueble a Sociedad y Complementos Bruno Limitada sin haber requerido la autorización del Banco.

Indicó que, en efecto, para ello cabe hacer presente que tal y como lo señala el contrato de subarrendamiento que se acompañará en autos, ADICTA escrituró el subarriendo con fecha 1 de septiembre de 2015, sin perjuicio que en dicho contrato se declaró que el subarrendatario tenía el uso y goce del inmueble nada más y nada menos que desde el 1 de noviembre de 2014, es decir, casi de manera inmediata a la suscripción del Contrato con su parte la demandante entregó en subarriendo el inmueble sin contar con la autorización pertinente.

Es decir, señaló, esta autorización requerida a su parte para autorizar el subarriendo fue a posteriori y ya estando consumado el incumplimiento, por lo que se deben considerar las obligaciones



Foja: 1

convenidas entre el demandante y el subarrendatario (Sociedad y Complementos Bruno Limitada), y que fueron puestas en conocimiento de su parte para autorizarlo, en especial la cláusula décimo quinta que señala expresamente quién será el sujeto responsable por los todos los daños producidos por incendio, conforme citó a continuación: “DECIMO QUINTO: El arrendatario se obliga y compromete a reparar a su costo y en el más breve plazo posible cualquier daño que él, sus dependientes o público, que lo visite, produzcan en la propiedad materia de este contrato; por el tipo de actividad de la arrendataria, se compromete a pagar dentro del plazo de treinta días, CUALQUIER DAÑO producido por INCENDIO, no importando el motivo por el cual se produjo el siniestro”, citó.

Refirió que queda en evidencia que el demandante previendo el riesgo de la actividad comercial del subarrendatario convino con éste una responsabilidad objetiva, trasladando el riesgo de la destrucción de la cosa a un tercero ajeno al Banco.

Expuso que esta convención es relevante ya que con posterioridad a la firma del contrato el demandante, en el uso y goce del inmueble hizo responsable a un tercero de todo daño que se cause por un incendio, por lo que en la ocurrencia de un incendio su parte no tiene obligación alguna, ya sea de indemnizar ni de haber tomado seguros en riesgos de terceros.

Sostuvo que esto es lo que se conoce en la Doctrina como el “efecto expansivo o absoluto de los contratos”, que conlleva que ciertos terceros puedan llegar a verse obligados, a ejecutar prestaciones o ser alcanzados por una relación contractual en la cual aparentemente no han participado de manera directa, citando jurisprudencia al efecto.

4) El segundo subarrendamiento del inmueble no contó con la aprobación del Banco, incumpliendo el demandante una prohibición expresa del contrato:



Foja: 1

Al respecto, indicó que la demandante señala que existió un segundo contrato de subarriendo, respecto del cual desconocemos su alcance. El demandante no solicitó autorización para ese contrato de subarriendo, por lo que se reserva el derecho de ejercer las acciones que en derecho correspondan.

Mencionó que ese subarriendo adolece entonces de una nulidad relativa toda vez que incumplió una solemnidad convencional, como es la autorización previa y por escrito del Banco.

5) Inexistencia de daño para ADICTA:

Al respecto, alegó que no corresponde la pretensión indemnizatoria por concepto de daño emergente.

Agregó que, respecto del supuesto lucro cesante, se basa en circunstancias hipotéticas que carecen de toda certeza, son meras expectativas o, a lo sumo, chances perdidas que no resultan ser jurídicamente indemnizables.

Estimó que, como consecuencia de todo lo alegado previamente, se hacen improcedentes las abultadas pretensiones indemnizatorias de la demandante, citando enseguida jurisprudencia al efecto.

Expuso que, en este sentido no se puede obviar que la función de un liquidador de seguros es determinar si el siniestro denunciado es cubierto o no por la póliza. La liquidación está orientada a determinar la ocurrencia del siniestro, si el riesgo está bajo cobertura y el monto de la indemnización a pagar. No tiene facultad para declarar la existencia de culpa.

Señaló que, en este sentido hay que tener a la vista lo dispuesto en el artículo 63 del Decreto con Fuerza de Ley N° 251 de 1931 denominado Ley de Seguros que obliga a los liquidadores, entre otras cosas, a Investigar las circunstancias del siniestro para determinar si el riesgo asegurado gozaba de la cobertura contratada en la póliza, inspeccionando los bienes afectados y requiriendo los informes



Foja: 1

técnicos especializados que correspondan; y determinar el valor del objeto asegurado a la época del siniestro, el monto de los perjuicios y la suma que corresponde indemnizar, informando fundadamente al asegurador y al asegurado la procedencia o rechazo de la indemnización; refirió.

Alegó que, en este mismo orden de cosas, sabido es que el único daño que puede ser objeto de una indemnización es el daño que es cierto, directo, actual y probado:

En cuanto a la improcedencia del daño emergente demandado, señaló que la demandante solicita primero se condene a su parte al pago de \$409.360.000 a título de daño emergente, sin expresar detalle alguno de dicho monto en el texto de la demanda, sin perjuicio de lo cual dicho monto se condice con el señalado en el Informe de Liquidación emitido con fecha 11 de enero de 2019 por Paredes Liquidadores de Seguros, referido como el presupuesto de reconstrucción N° 47/2018 de Almazán Consultores SpA, de fecha 04 de diciembre de 2018, IVA incluido.

Señaló que, a ese respecto, cabe recordar que el daño emergente es la disminución actual y efectiva del patrimonio del acreedor como consecuencia de la infracción de la obligación, por tanto, de corresponder el monto demandado a título de daño emergente a uno de los presupuestos consignados en el informe de liquidación, aquel constituye un mero cálculo o hipótesis, una eventualidad que no es real y no existe actualmente, siendo absolutamente improcedente.

En cuanto a la solicitud de la demandante de que se condene al pago de las primas pagadas respecto de un seguro “inútil”, alegó que el contrato de seguro reviste intrínseca relación con los contratos aleatorios y aquellos condicionales generadores de obligaciones, siendo por definición contratos “inútiles” hasta el minuto en que, cumplidas ciertas condiciones, pueden resultar “útiles”.



Foja: 1

Señaló que, asimismo, el pago de la prima de seguro se encuentra establecido en el contrato suscrito entre las partes, respecto del cual no se ha alegado nulidad ni ineficacia alguna, debiendo respetarse como una ley para las partes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1545 del Código Civil y con el principio general del derecho conocido como pacta sunt servanda.

Por otro lado, alegó que es improcedente el lucro cesante demandado, por cuanto la demandante no puede pretender trasladar el riesgo de su propio giro a su parte, no viendo motivo alguno esta parte por el cual se debiera responder por los meses en que la demandante no pudiera subarrendar el inmueble entregado, máxime si aparentemente, en algún momento si pudo entregarlo en subarrendamiento, ello sin contar que dicho monto no trae consigo justificación alguna.

Estimó que pretender el pago de este monto reviste, nuevamente, un intento de alterar las condiciones de contratación pactadas, respecto de lo cual no se ha alegado nulidad ni ineficacia alguna, debiendo respetarse como una ley para las partes, tal como si el lucro cesante pudiera dar lugar a una suerte de teoría de la imprevisión, solicitando se modifiquen, de forma absolutamente improcedente, las condiciones de contratación cuando el cumplimiento de lo pactado se ha vuelto aparentemente más oneroso para la actora.

Señaló que, finalmente y sin justificación ni sustento alguno, la actora solicita se condene al pago de \$700.000 mensuales, a partir de marzo de 2019 y “hasta la fecha en que el inmueble sea completamente reconstruido”, como una suerte de subsidio o compensación futura, que en la práctica vendría a reducir la renta pactada y cuyo pago corresponde a la demandante, buscando nuevamente violar las condiciones de contratación.

Citó enseguida doctrina sobre el lucro cesante, señalando que éste no es cualquier “ingreso” como quiere hacerlo creer la contraria, sino sólo la parte de la utilidad que conlleva ese “ingreso”, que sería el pago de



Foja: 1

gastos, comisiones, honorarios, rentas al propietario del inmueble, impuestos, etc.

Agregó que el lucro cesante debe ser igualmente ser “cierto” o “real”, citando doctrina sobre el particular.

Citó finalmente los artículos 19 N°3 y 76 de la Constitución Política de la República; los artículos 45, 1460, 1462, 1467, 1480, 1546, 1547, 1702, 1703, 1704, 1713, 1915, 1925, 1977, 2514, 2515 del Código Civil, los artículos 254 y 303 del Código de Procedimiento Civil, el artículo 222 del Código Orgánico de Tribunales, y la Ley N°18.101.

Petitorio de la contestación. Solicitó en definitiva:

1. Que, se rechace la demanda en virtud de todas o alguna de las alegaciones, excepciones o defensas opuestas, reseñadas precedentemente; y
2. Que se condene a la parte demandante al pago de las costas procesales y personales.

A continuación, previo llamado del Tribunal, conforme a lo obrado en la misma audiencia en referencia y en su continuación de folio 33, **las partes no arribaron a conciliación.**

Enseguida, en la audiencia de continuación que rola en folio 36, se dictó la **interlocutoria de prueba**, contra la cual no se interpusieron recursos, rindiéndose las pruebas que constan en autos.

En folio 118, **se citó a las partes a oír sentencia.**

CONSIDERANDO:

I. EN CUANTO AL INCIDENTE PROMOVIDO POR VÍA DE EXCEPCIÓN DILATORIA:

PRIMERO: Que en la audiencia de folio 24, y mediante minuta escrita de folio 21, la demandada, BANCO SANTANDER – CHILE, opuso la excepción dilatoria de ineptitud del libelo, dispuesta en el artículo 303



Foja: 1

Nº4 del Código de Procedimiento Civil, solicitando que se acoja, con costas, en virtud de los argumentos que se reseñan en la parte expositiva de la sentencia, a la que el Tribunal se remite por economía procesal.

SEGUNDO: Que evacuando el traslado conferido en la misma audiencia, la demandante solicitó el rechazo de la excepción opuesta, con costas, en virtud de las razones que se reproducen en la parte expositiva de la sentencia, a la que esta Jueza se remite asimismo por economía procesal.

TERCERO: Que, en la misma audiencia, se dejó para definitiva la resolución del incidente en cuestión.

CUARTO: Que, el inciso primero del artículo 307 del Código de Procedimiento Civil establece que “Las excepciones dilatorias se tramitarán como incidentes”.

QUINTO: Que, conforme a lo dispuesto en el N° 8 del artículo 8 de la Ley N° 18.101, que rige el presente procedimiento, “Los incidentes deberán promoverse y tramitarse en la misma audiencia, conjuntamente con la cuestión principal, sin paralizar el curso de ésta. La sentencia definitiva se pronunciará sobre la acción deducida y sobre los incidentes, o sólo sobre éstos cuando sean previos o incompatibles con aquélla”.

SEXTO: Que, abordando el fondo de la excepción procesal opuesta, el N° 4 del artículo 303 del Código de Procedimiento Civil contempla como excepción dilatoria “La ineptitud del libelo por razón de falta de algún requisito legal en el modo de proponer la demanda”.

SÉPTIMO: Que, por su parte, los numerales 4° y 5° del artículo 254 del mismo cuerpo legal disponen que la demanda deberá contener la exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya (N° 4) y la enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se sometan al fallo del tribunal (N° 5).



Foja: 1

OCTAVO: Que, asimismo, incide en la resolución de esta cuestión accesoria, lo dispuesto en el artículo 89 del cuerpo legal en referencia, en cuanto permite al Tribunal fallar las cuestiones que se funden en hechos que consten en el proceso, sin necesidad de recibirlas a prueba, dado que autoriza a fallarlas de plano.

NOVENO: Que, por otro lado, las excepciones dilatorias, formales o procesales, como su nombre lo adelanta, tienen por objeto esencial la corrección de vicios que afectan la tramitación legal del proceso, vulnerando el derecho a defensa del demandado. En este sentido, de la carpeta electrónica se advierte que en folio 21, con fecha 30 de enero de 2019, la demandada opuso la excepción dilatoria en análisis, y el mismo día, en folio 23, la demandada presenta minuta escrita de contestación a la demanda, es decir, ejerce su derecho a defensa atacando el fondo de la acción deducida, con lo cual, tácitamente, convalida el vicio procesal subsanable que denuncia, ya que, a pesar de éste, pudo ejercer en tiempo y forma su derecho a contestar demanda y, sustantivamente, oponer excepciones perentorias, lo cual es incompatible con la excepción procesal o formal opuesta, motivo por el cual será desestimada, con costas.

II. EN CUANTO A LA TACHA:

DÉCIMO: Que en la audiencia de folio 41, la demandante alegó la inhabilidad del testigo de la demandada, don CRISTIÁN ALBERTO LARRAÍN RÍOS, individualizado en folio 16, oponiendo a su respecto las causales de los numerales 4 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, señalando, con respecto a la primera causal, que el testigo presta servicios habitualmente remunerados a Santander Corredora de Seguros Limitada, que si bien es distinta a Banco Santander, tiene una relación directa en los hechos acaecidos, porque compareció representando al Banco Santander interponiendo impugnación al informe de liquidación del siniestro, y la corredora forma parte del grupo empresarial del banco demandado. Con



Foja: 1

respecto a la segunda causal invocada, alegó que el testigo carece de imparcialidad por cuanto su trabajo profesional con ocasión de los hechos se ve cuestionado en este juicio, por haber impugnado extemporáneamente el informe de liquidación, dejando en indefensión a la demandante.

UNDÉCIMO: Que, evacuando el respectivo traslado, la demandada solicitó el rechazo de la tachada opuesta, con costas, alegando, respecto de la del N° 4 de la disposición invocada, que la propia demandante señaló que el Banco demandado no es empleador directo del testigo, y con respecto a la causal del N° 6 de la misma norma, que no hay interés pecuniario ya que el testigo declaró que no recibe pagos del Banco, y ni él ni la corredora de seguros son parte del juicio, por lo que no está en riesgo su responsabilidad profesional, y que su profesión necesariamente implica una asesoría legal para sus clientes, la cual es considerada legalmente como actividad profesional.

DUODÉCIMO: Que la primera causal invocada, contenida en el N° 4 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, es aplicable a los “criados domésticos o dependientes de la parte que los presente”, entendiéndose por dependientes, “el que preste habitualmente servicios retribuidos al que lo haya presentado por testigo, aunque no viva en su casa”, situación que el Tribunal no advierte que acontezca respecto del deponente objetado, toda vez que, por un lado, el testigo declaró trabajar para una persona jurídica distinta de aquella que ha sido demandada en autos, y, por otro lado, la demandante confirmó expresamente dicha circunstancia al oponer la tachada, no pudiendo aplicarse las causales de inhabilidad de los testigos a situaciones diversas de aquellas contempladas por la ley procesal, dado el carácter de derecho público y, por tanto, restrictivo, que aquella reviste, razones por las cuales se desestimaré la causal deducida.

DECIMOTERCERO: Que la segunda causal invocada, contenida en el N° 6 del mismo precepto legal, es aplicable al que a juicio del Tribunal



Foja: 1

carezca de la imparcialidad necesaria para declarar por tener en el pleito interés directo o indirecto, situación que tampoco se advierte que concorra en el deponente en cuestión, en atención a sus mismos dichos y, además, a lo establecido en el apartado anterior, razones por las cuales se desestimaré la causal deducida.

DECIMOCUARTO: Que, en virtud de lo dispuesto en los motivos duodécimo y decimotercero, se desestimarán las tachas deducidas por la demandante, con costas.

III. EN CUANTO AL FONDO.

DECIMOQUINTO: Que la demandante, SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., interpuso en procedimiento especial de la Ley N° 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, una acción de indemnización de perjuicios por incumplimiento de contrato de arrendamiento, en contra de BANCO SANTANDER - CHILE S.A., ambas ya individualizadas en autos, como también sus respectivos representantes; y, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho que se reproducen en la parte expositiva de la sentencia, a la cual el Tribunal se remite por economía procesal, solicitó en definitiva:

a) Que se constate el incumplimiento de Banco Santander-Chile relativo a las obligaciones contenidas en el Contrato, entre ellas la del numeral DÉCIMO del Contrato, o en subsidio, que se constate el incumplimiento de su obligación de ejecutar el Contrato de buena fe;

b) Que se condene a Banco Santander-Chile S.A. a pagar a título de indemnización de perjuicios a Sociedad de Inversiones Adicta S.A., las siguientes sumas:

b.1) \$409.360.000 o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio



Foja: 1

desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime, por concepto de daño emergente;

b.2) 92,9 UF, que a la fecha de la demanda \$2.629.315, por concepto de primas pagadas respecto de un seguro inútil, o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime;

b.3) \$15.000.000 (a razón de \$3.000.000 mensuales) correspondiente a los meses en que no se pudo subarrendar la propiedad, esto es, de noviembre de 2018 hasta marzo de 2019, o el monto mayor o menor que el tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal determine;

b.4) \$700.000 mensuales, desde marzo de 2019 hasta la fecha en que el Inmueble sea completamente reconstruido de manera efectiva, o en subsidio, el momento anterior que el Tribunal determine conforme al mérito del proceso. En subsidio, el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso, debidamente reajustada de conformidad a la variación que experimente el Índice de Precios al Consumidor a contar desde la fecha del incumplimiento, o en subsidio desde la notificación de la demanda, o en subsidio desde la data que el Tribunal estime;

c) Que se condene en costas a Banco Santander-Chile S.A.

DECIMOSEXTO: Que la demandada, BANCO SANTANDER – CHILE S.A. contestó el libelo dirigido en su contra, y, en virtud de las excepciones, alegaciones y defensas que se reproducen en la parte



Foja: 1

expositiva de la sentencia, a la cual esta Jueza se remite por economía procesal, solicitó el rechazo de la demanda, con costas.

DECIMOSÉPTIMO: Que, del análisis del contenido de los escritos que componen la etapa de discusión, se advierte que son hechos pacíficos o no controvertidos entre las partes, los siguientes:

1. Que entre ambas celebraron el contrato de leasing materia del juicio, la demandante en calidad de arrendataria, y la demandada en calidad de arrendadora, contrato celebrado con fecha 20 de octubre de 2014 y en el cual se pactó la obligación de contratar un seguro sobre el bien arrendado.
2. Que, en la negociación del contrato de seguro asociado al contrato de leasing señalado, denominada “Propuesta Comercial 2014-2015”, previa a la suscripción del contrato definitivo de seguro, se declaró entre otras cosas que los riesgos o ítems que se pretendían asegurar no correspondían a “Barracas, fábricas de muebles, madera y similares”, circunstancia esta última que fue declarada por la demandante en el N° 2 del capítulo de la demanda denominado “Los Hechos”, y que no fue controvertida por la demandada en su contestación, sino que, por el contrario, reconocida expresamente por esta última dentro de su segunda excepción perentoria opuesta, relativa a que la demanda pretendería desconocer o alterar el objeto jurídico del contrato de leasing.
3. Que, con posterioridad a la celebración de los contratos de leasing y seguro señalados, la demandante subarrendó el inmueble materia de ambas convenciones, con fecha 1 de septiembre de 2015, a un tercero, denominado Sociedad y Complementos Bruno Limitada, actualmente Comercializadora Innova Mobel Limitada, empresa del rubro



Foja: 1

de la fabricación de muebles, situación afirmada por la actora y no controvertida especialmente por la demandada.

4. Que, con posterioridad a la celebración de las convenciones señaladas, y encontrándose estas vigentes, ocurrió un incendio en el inmueble objeto del contrato de leasing celebrado entre las partes del juicio, siniestro cuya cobertura fue rechazada por la respectiva compañía aseguradora.

DECIMOCTAVO: Que, del examen del proceso, se advierte que la controversia de hecho ventilada en el mismo, radica en dirimir acerca del contenido de las estipulaciones del contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes; el contenido de las estipulaciones del mismo en relación a los riesgos asumidos por las partes con motivo del contrato celebrado; contenido de las cláusulas y condiciones del seguro pactado al efecto, y alcance de las mismas; conducta de cada contratante al ejecutar el contrato de arrendamiento con opción de compra, en lo que se refiere al riesgo y siniestro ocurrido; el contenido de cada uno de los subarrendamientos por la demandante con terceros, especialmente en cuanto al destino del inmueble subarrendado, a la obligación de conservación del mismo y a los riesgos asumidos por ambos subcontratantes, respecto del incendio ocurrido; oportunidad y firma en que el demandado tomó conocimiento de los subarrendamientos invocados por el actor en la demanda; oportunidad en la que la demandada impugnó el informe de liquidación evacuado con motivo del siniestro ocurrido en el inmueble arrendado, y si el mismo fue objetado por la demandada por cualquier medio legal; conducta de las partes al respecto; y, finalmente, la existencia, origen, naturaleza, contenido y monto de los perjuicios demandados.

DECIMONOVENO: Que la demandante, a fin de comprobar sus dichos, aportó al proceso las siguientes pruebas:



Foja: 1

I.- PRUEBA INSTRUMENTAL. Al efecto, acompañó los siguientes documentos, rendidos en el comparendo de estilo, y cuyas objeciones parciales fueron desestimadas en autos (cuadernos accesorios N° 2 y 6):

1. Copia de contrato de Arrendamiento con Opción de Compra, suscrito entre Sociedad de Inversiones Adicta S.A. y Banco Santander Chile, con fecha 20 de octubre de 2014.
2. Condiciones particulares de la póliza N° 4566457, emitidas por Chilena Consolidada con fecha 27 de noviembre de 2017 para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2018.
3. Condiciones Generales, incorporadas al depósito de pólizas de la Comisión para el Mercado Financiero bajo el código POL120130178.
4. Informe de Liquidación emitido con fecha 11 de enero de 2019 por Paredes Liquidadores de Seguros.
5. Correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2015.
6. Propuesta preliminar proyecto reconstrucción Galpones 1.620 m2, Santiago, emitida por FA Constructora con fecha 5 de diciembre de 2018.
7. Propuesta técnica-económica Galpón de Estructura Metálica 1.620 m2, 4 naves emitida por Almazán Consultores Ingeniería y Construcción con fecha 4 de diciembre de 2018.
8. Correo electrónico de fecha 6 de febrero de 2019.
9. Antecedentes relativos a que el Inmueble era ocupado por representantes de Adicta S.A. (a través de sus empresas) durante finales del año 2014 e inicios del año 2015, a



Foja: 1

saber: a. Comprobante de constancia laboral para empleadores emitido por la Dirección del Trabajo con fecha 31 de diciembre de 2014, respecto del involucrado Patricio Albayai Quiroga; b. Comprobante de constancia laboral para empleadores emitido por la Dirección del Trabajo con fecha 31 de diciembre de 2014, respecto del involucrado Katherine Henríquez Neira; c. Comprobante de constancia laboral para empleadores emitido por la Dirección del Trabajo con fecha 31 de diciembre de 2014, respecto del involucrado Jorge Mardones López, con citación.

10. Norma de Carácter General N° 331 emitida por la Superintendencia de Valores y Seguros.
11. Sentencias que se indican a continuación: a. Sentencia dictada con fecha 11 de octubre de 2013, dictada por el 20° Juzgado de Letras en lo Civil de Santiago, bajo el Rol C-51-2013, con citación; b. Sentencia dictada con fecha 21 de junio de 2013, dictada por el Juzgado de Letras en lo Civil de Talca, bajo el Rol C-334-2012, con citación; c. Sentencia dictada con fecha 15 de febrero de 2017, dictada por el 1° Juzgado de Letras en lo Civil de San Felipe, bajo el Rol C-4137-2016, con citación.
12. Correo electrónico de fecha 19 de octubre de 2015.
13. Correo electrónico de fecha 06 de febrero de 2019.
14. Correo electrónico de fecha 17 de julio de 2019.
15. Correo electrónico de fecha 24 de julio de 2019.
16. Correo electrónico de fecha 29 de julio de 2019.

Se deja constancia que en folio 104 la demandante acompañó los documentos que allí singulariza, los que no fueron incorporados a los autos, por extemporáneos, conforme a lo resuelto en folio 105.



Foja: 1

II.- PRUEBA POR EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS. Ofrecida, notificada y rendida en forma legal, siendo celebradas las respectivas audiencias como se indica a continuación:

- a) La audiencia de folio 48, referida a la exhibición de los documentos que allí se mencionan, en poder del tercero ajeno al pleito, PAREDES LIQUIDADORES DE SEGUROS LIMITADA, representada por don Rogelio Paredes Flores y don Marcelo Paredes Espinoza; audiencia que se realizó con la asistencia de los apoderados de ambas partes y en rebeldía del tercero requerido al efecto, sin perjuicio de lo cual se tuvo por cumplida la diligencia y por exhibidos los documentos requeridos, en virtud de la circunstancia constatada en el acta del comparendo en cuestión, referida a que, en la misma fecha de la audiencia, se recibió en Secretaría los siguientes documentos suscritos por don CHRISTIÁN RIQUELME R., de PAREDES LIQUIDADORES DE SEGUROS LTDA.: *1. Informe de liquidación N° 9303 correspondiente al siniestro N° 1392758; 2. Correo electrónico de fecha 25 de enero de 2019, de Banco Santander a Isabel Fernández Frías; 3. Carta de fecha 25 de enero de 2019, de Sociedad de Inversiones Adicta S.A. con el propósito de impugnar el informe de liquidación; y 4. Correo electrónico enviado por Marcelo Paredes E. a Banco Santander y Soc. de Inversiones Adicta S.A.;* documentos que quedaron en **custodia bajo el N° 1335-2020**; concluyendo la audiencia sin observaciones ni impugnaciones de las partes.
- b) La audiencia de folio 52, referida a la exhibición de los documentos que allí se mencionan, en poder de la demandada, BANCO SANTANDER – CHILE, realizada con la asistencia de los apoderados de ambas partes, diligencia que se tuvo por cumplida y por exhibidos los siguientes documentos: *1. Modificación de contrato de arriendo entre las*



Foja: 1

*partes del juicio, otorgada por escritura pública de fecha 10 de junio de 2019, ante el Notario Público de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio N° 23944-2019; 2. Contrato de arrendamiento (sic) de fecha 12 de febrero de 2019, otorgado entre SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A. e IMF INDUSTRIAL SpA; 3. Autorización suscrita con fecha 14 de marzo de 2019 por Roxana Burgos Uribe y Ana Rita Rodríguez Saldías, ambas en representación del Banco Santander-Chile, referida a subarrendar a IMF Industrial SpA el inmueble de calle Los Cipreses N° 2.834, comuna de La Pintana; 4. Informe de liquidación N° 9309, referido al siniestro N° 1392758; 5. Carta de impugnación al informe precedente, de fecha 25 de enero de 2019, emitida por Banco Santander-Chile; 6. Informe de tasación de fecha 22 de mayo de 2014; 6. Hoja de requerimiento emitida por Santander Santiago (sic); 7. Contrato de arrendamiento con opción de compra suscrito entre las partes del juicio, mediante escritura pública de fecha 20 de octubre de 2014 otorgada ante el Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio N° 35.279-2014; y 8. Contrato de arrendamiento (sic) entre Sociedad de Inversiones Adicta S.A. y Sociedad y Complementos Bruno Limitada, de fecha 1 de septiembre de 2014; documentos que fueron **guardados en custodia bajo el N° 1607-2020**; concluyendo la audiencia sin observaciones a los documentos exhibidos y acompañados.*

III. PRUEBA TESTIMONIAL. Ofrecida y rendida en forma legal, siendo celebradas las respectivas audiencias en folios 39, 40 y 44, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y los siguientes testigos individualizados en el segundo otrosí de folio 1, quienes, previamente juramentados en forma legal, declararon lo siguiente:

1.- Don Pablo Andrés Jugovic Masjuan, Ingeniero Comercial, contra quien no se alegó inhabilidad, declaró, en lo pertinente: que su oficio



Foja: 1

es la Asesoría en Administración de Riesgos y lo desarrolla en su oficina denominada Ram Consulting, de su propiedad exclusiva; que asesoró a Adicta con motivo de la ocurrencia de un siniestro de incendio; que Adicta actuó de máxima buena fe al firmar con el Banco este contrato, quien le ofreció a través de éste una solución financiera que comprendía varios productos entre ellos un seguro contra los riesgos que afectaba a la propiedad arrendada y que entiendo finalmente resultó inútil; que recuerda, además, que cuando Adicta trató de obtener explicaciones del Banco en relación al no pago de la indemnización del seguro, éste utilizó múltiples y diferentes maniobras tendientes a dilatar y no responder las consultas de Adicta ni en tiempo, ni en forma interponiendo una pléyade de funcionarios, gerentes y toda suerte de ejecutivos que solo eludieron de forma manifiesta responder a cerca de la inutilidad del seguro; que recuerda, además, cuando analizaban el proceso de liquidación del siniestro por parte de Santander y su asegurador relacionado Zurich, que funcionarios de esta misma aseguradora reconocieron de forma personal que éste no era un problema aislado, sino que había sucedido muchas veces y que debía ser el Banco quien tomara la decisión de pagar la indemnización. Señaló que esto se ve reforzado, además con el hecho de que se les solicitó ayuda por parte del Banco, un abogado de la Corredora, Sr. Larraín, a efectos de ayudar en los procedimientos de impugnación del siniestro ante Zurich Santander, y nuevamente la impugnación a ese siniestro fue rechazada por haberse presentado fuera de plazo por parte del jurisconsulto, declaró. Señaló que con todo lo anterior habiendo acompañado a Adicta en los pasos de liquidación del siniestro, nunca vieron una actitud y un actuar diligente, ni profesional por parte ni del Banco, ni del Leasing, ni de la Corredora, ni del Asegurador, que conformaban un equipo de personas que no solo dejaron a Adicta en la indefensión sino que nunca tuvieron voluntad de resolver la pérdida ocasionada a Adicta, agregando que Adicta demostró una buena fe y la contraparte carece de ella. Indicó que la cláusula que no expresaba en su extensión las



Foja: 1

limitaciones que imponía a riesgos como el de Adicta, nunca le fue exhibida a Adicta, tampoco mencionada, tampoco advertida. Señaló que, adicionalmente la póliza entregada a Adicta contiene una serie de tecnicismos que ningún asegurado, ni cliente que se dedique profesionalmente al rubro de seguros puede comprender en una primera lectura. Mencionó que discutido el punto anterior en las numerosas reuniones que tuvieron con el Banco, donde Adicta le pidió asesoría, y explicado lo anterior a los supuestos ejecutivos que deberían de conocer en profundidad la materia de seguros, sólo obtuvieron encogidas de hombros como reacción y dichos más cercanos al esoterismo que la realidad jurídica de un contrato de seguros. Indicó que la cobertura que tiene la Póliza respecto al siniestro se refiere a la cobertura base de incendio ordinario, la cual se establece en uno de los primeros artículos de las Condiciones Generales, por lo que el peligro realizado, el fuego, se encuentra amparado y obtiene cobertura de la Póliza antes mencionada. Declaró que, en relación a que el resultado del informe de liquidación del seguro fuera objetado por el Banco por cualquier medio legal, no le consta que así haya sido pues fue Adicta quien debió impulsar dicha impugnación contando con su asesoría y fue el equipo de gente de la Corredora, del Banco y del Leasing quienes actuaron sin diligencia. Expresó que dio apoyo técnico y jurídico a Adicta y a funcionarios de la Corredora, el Banco y el Leasing en relación a argumentos técnicos que importaban la cobertura del seguro, lo cual se manifestó en algunas reuniones y algún intercambio de correos. Declaró que Adicta sufrió daños a su propiedad y otros bienes, así como perjuicios financieros, y el origen se encuentra en un incendio que debió haber sido amparado por la Póliza impuesta por el Banco y que debió haber indemnizado por tales daños, agregando que entiende que los daños físicos, materiales, el daño emergente y otras consideraciones ascienden a aproximadamente 15.000 UF, y sabe lo anterior, por cuanto el Informe de Liquidación estableció un monto de los daños, y en relación al perjuicio financiero, Adicta dejó de percibir arriendo al



Foja: 1

menos por el periodo en el cual la acompañó con sus servicios, y que fue más de un año.

2.- Doña Marcela Fernanda Jeldres Borquez, abogada, contra quien no se alegaron inhabilidades, declaró en lo pertinente: que es Abogada y Risk Manager de la empresa Ram Consulting, que es una firma independiente de administración de riesgos y seguros, y que efectuó una asesoría en la materia de su competencia a principios del año 2019 para Adicta; que por parte de Adicta en lo referido al riesgo y siniestro, actuó de acuerdo a lo establecido en el contrato y más allá, con suma diligencia; que el Banco incumplió su deber de asegurar el riesgo, lo que le consta porque con motivo de la asesoría se analizó el contrato de Leasing, el condicionado general y particular del contrato de seguros, el Informe de Liquidación emitido, y no se tuvo acceso a un documento denominado Acuerdo Comercial suscrito entre el Banco su Corredora y la Compañía Aseguradora, que cuando fue solicitado se indicó que era de uso exclusivo y confidencial del Banco, sin embargo el Informe de Liquidación se basaba en ese antecedente y precisamente en función de ese acuerdo exclusivo, el que denota el incumplimiento del Banco de no declarar el riesgo correspondiente, teniendo conocimiento del mismo y su extensión. Declaró que Adicta efectuó el pago de las primas, informó y solicitó autorización al Banco para subarrendar el bien, autorización que le fue otorgada, una vez ocurrido el siniestro se encargó de informarlo en tiempo y forma, salvaguardar los restos, facilitar y cooperar con el proceso de liquidación e incluso otorgar argumentos técnicos y fácticos que permitían impugnar las conclusiones del Informe de Liquidación. Indicó que en la cláusula décima del contrato de Leasing, la relativa a seguros, ésta decía la obligación de asegurar de modo útil el bien, lo cual no fue cumplido, y se contrató un seguro inútil. Explicó que es inútil por cuanto en virtud del acuerdo comercial que señaló previamente, que jamás fue de conocimiento de Adicta pero sí del Banco, se excluía de cobertura a las fábricas de muebles y el mismo



Foja: 1

Banco dio la autorización para que se subarrendara a la fábrica de muebles y entregó Pólizas en cuyo condicionado general y particular no se encontraba esa exclusión, por lo cual el Banco tenía la obligación de contratar un seguro que amparara con cobertura de incendio el bien y contrató un seguro que no le amparaba o excluía, o bien, derechamente no declaró el riesgo en su totalidad y extensión a la Compañía Aseguradora, agregando que, de hecho la misma Compañía Aseguradora señaló que esto no era un evento aislado, y que en otras ocasiones el Banco se había hecho cargo de los perjuicios, lo que constituye una negligencia manifiesta. En cuanto al Acuerdo Comercial entre el Banco, la Corredora y la Compañía de Seguros, declaró que la cláusula 10 del Contrato de Leasing, establecía a grandes rasgos que Adicta debía pagar las primas de un seguro que contuviera una serie de coberturas mínimas, mismo que sería contratado por intermedio de su Corredora, lo cual se realizó a partir del año 2014 y la cobertura de seguro se renovó sucesivamente hasta el año 2018, agregando que en octubre del año 2018 se produce el incendio, y con fecha 11 de enero de 2019 se emite el Informe de Liquidación en que se indica que fue confeccionado en función del condicionado general de la Póliza de Seguros, del condicionado particular de la Póliza de Seguros, de las normas del Código de Comercio, la Ley de Seguros y este famoso Acuerdo Comercial. Declaró que Adicta solicitó al Banco el Acuerdo Comercial y la respuesta fue que era un documento interno y confidencial de uso exclusivo del Banco y la Corredora, y precisamente en ese Acuerdo con la Compañía de Seguros se establece la exclusión de fábricas de mueble. Preguntada sobre cómo le consta que dicho subarrendatario fue autorizado por el Banco, respondió que cuando analizaron el contrato de Leasing observaron que para poder subarrendar se necesitaba la autorización del Banco, le pidieron esa información a Adicta y les remitió la documentación con la autorización, un correo electrónico donde constaba la autorización, que era justamente un punto crucial del análisis. Preguntada sobre si Adicta informó al Banco



Foja: 1

del giro comercial del subarrendatario referido; en caso de afirmativa, forma en que se habría informado dicho antecedente, declaró que sí, lo informó también consta en la documentación o correo electrónico y además en el año 2017, según recuerda, el mismo Banco analizó los antecedentes del subarrendatario para una posible compra del inmueble por parte del subarrendatario, agregando que esto es por conocimiento general porque hace poco la testigo arrendé una oficina que está en Leasing y tuvo que informar esos mismos antecedentes para que le dieran la autorización. Preguntada sobre cuál fue la causa del siniestro informada por el Liquidador, declaró que fue una combustión de chispas por trabajos en caliente, agregando que el Liquidador omitió señalar que esos trabajos se desarrollaron en un lugar externo donde había un suelo incombustible y un cerramiento metal de protección, como sí se demostró en la Impugnación del Informe de Liquidación que efectuó el Banco. Declaró además que el Banco impugnó el Informe de Liquidación el 25 de enero de 2019; el 6 de febrero responde el Liquidador que no ha lugar por extemporáneo y el Banco no hizo nada más, cuando correspondía en virtud de los propios argumentos de la Liquidación que se dirigiera contra la Compañía Aseguradora, y a partir de ese momento en adelante hay inactividad total. Declaró asimismo que Adicta prestó toda la asesoría al Banco, quien tenía la carga de impugnar el informe de liquidación. Declaró además que producto del incendio se quemaron íntegramente los galpones y los contenidos, los cerramientos, la parte electrónica, un levantamiento de naves producto de la temperatura, el cerco eléctrico, y la pérdida fue de 1.4 mil (sic) UF y fracción.

3.- Don Jorge Alberto Huntley Valenzuela, abogado, contra quien no se alegó inhabilidad, declaró, en lo pertinente: que su relación con Adicta se remonta a un encargo realizado hace aproximadamente un año en el cual les pidió realizar un Informe Técnico en relación a un siniestro que ocurrió en un terreno que tenían ellos; que Adicta realizó todas las declaraciones solicitadas por el Banco siendo estas de



Foja: 1

buena fe y de acuerdo a lo analizado en el Informe Técnico el Banco al momento de la contratación del Leasing, y específicamente relacionado a la cláusula 10 donde éste se obliga a la contratación de un seguro, éste fue ineficaz, toda vez que al momento de ocurrido el siniestro, no cumplió con su cometido que es el pago del siniestro producido por un incendio; que tanto el Banco como la Corredora como la Compañía de Seguros al momento de la contratación del mismo contaban con toda la información necesaria en relación al riesgo que se estaba asegurando y el Banco a través de su Corredora, no le habría informado tal como lo señala el Decreto Ley 1055, sobre la extensión y coberturas del seguro, ni de un Acuerdo Comercial que existía entre el Banco y la Compañía de Seguros en donde habían una serie de excepciones a la cobertura del seguro; y que, en relación al siniestro Adicta, entregó toda la información disponible con respecto a los hechos ocurridos el día de su ocurrencia, y adicionalmente habría informado sobre el contrato de arriendo que existía con una fábrica de muebles habiendo sido éste autorizado por el Banco. Declaró que, en relación a este último punto, al momento de la autorización del contrato de arriendo a la fábrica de muebles, el Banco nada habría dicho sobre la existencia de un documento privado entre el Banco y la Compañía de Seguros que eximiría de responsabilidad a la Compañía en caso que el terreno estuviera arrendado a una fábrica de mueble. Declaró asimismo que, en relación a la conducta del Banco y específicamente a la Corredora del mismo, durante un primer momento se le habría prestado apoyo a Adicta para realizar la impugnación al Informe de Liquidación presentado por el Liquidador, utilizando este mismo a través del abogado de la Corredora, Sr. Larraín, parte del Informe Técnico realizado por RAM Consulting, en donde se establece que los argumentos del Liquidador no cuentan con sustento debido a que el siniestro se produce en un lugar resguardado y tomando las diligencias necesarias para evitar cualquier siniestro y adicionalmente señala que Adicta habría informado al Banco Santander y el cual habría autorizado sobre el subarrendamiento a



Foja: 1

una fábrica de muebles. Indicó que, en este caso, el Banco no habría cumplido con el deber de declaración a la Compañía de Seguros sobre la calidad del riesgo que se estaba asegurando. Señaló que lo anterior le consta porque hicieron el informe y accedieron a toda la información que les entregó Adicta y asistieron a una serie de reuniones con la Corredora del Banco, con el Departamento de Leasing del Banco, con la Fiscalía del Banco y con el Departamento de Siniestros de la Compañía de Seguros Zurich. Preguntado sobre cuáles fueron los riesgos declarados por Adicta para la toma del seguro por parte del Banco al momento de suscribir el Leasing, declaró que, producto del Informe Técnico que realizaron, hubo una declaración en relación al contrato que suscribieron Adicta y la Fábrica de Muebles en la cual se establece que la Fábrica de Muebles se instalaría para fabricar muebles, la cual fue autorizada expresamente por el Banco Santander a través de un correo electrónico. Declaró que, de acuerdo a lo que les relató Adicta al momento de contratar sus servicios, éstos sí habrían recibido la Póliza de Seguros contratada por el Banco Santander pero en ningún momento se dio cumplimiento con lo que establece el D.S. 1055 en relación a explicarle al asegurado cuáles son las extensiones de cobertura establecidas en las condiciones particulares y generales de la Póliza, tomando en cuenta que la CMF ha sido clara en señalar que el asegurado es quien soporta en su patrimonio el pago de la prima, agregando que, adicionalmente, se le aplica en la Liquidación del Siniestro cláusulas de un Acuerdo Privado que existe entre el Banco Santander y la Compañía de Seguros a la cual Adicta no pudo acceder y no conocía a momento de contratar el seguro, con lo cual hace absolutamente inútil las coberturas del seguro, añadiendo respecto a este último punto, que el Acuerdo Privado y sus cláusulas son absolutamente inoponibles a Adicta, toda vez que ésta nunca tuvo conocimiento de aquellas cláusulas. Preguntado sobre quién era el asegurado y beneficiario de la Póliza de Seguros contratada por el Banco, declaró que la CMF ha sido clara que el asegurado es quien soporta en su patrimonio el pago de la prima y para el caso de marras,



Foja: 1

el asegurado es Adicta. Preguntado sobre de qué forma fue dada la autorización para subarrendar por parte del Banco Santander, a la que ha hecho referencia en su declaración, respondió que la autorización fue otorgada a través de un correo electrónico en el cual se señala que se autoriza el subarrendamiento y que la autorización puede ser retirada en el mismo Banco. Declaró además que el Banco Santander basándose en parte del Informe realizado por RAM Consulting, presentó una impugnación al Informe de Liquidación en el cual rebatía las conclusiones del Liquidador señalando que el subarrendatario sí había tomado las medidas adecuadas para evitar agravar el riesgo, esto apoyado en el mismo peritaje que se habría presentado junto con la Liquidación, agregando que esta impugnación al Informe de Liquidación, al haber sido presentada fuera de plazo dejó en la absoluta Indefensión a Adicta, toda vez que la Ley no contempla una siguiente instancia administrativa para solucionar las controversias, sino que solo instancias legales. Declaró que, adicionalmente, el Banco no habría realizado ninguna otra acción con la Compañía de Seguros tendiente a lograr el cobro del monto determinado por el Liquidador, añadiendo que en una reunión con el Departamento de Siniestros de la Compañía de Seguros, ésta les habría hecho mención que se trataría de una situación recurrente, en que el Banco no realiza las declaraciones correspondientes y que estas se solucionan con Acuerdos Comerciales entre el Banco, la Compañía de Seguros y el Asegurado, en este caso Adicta. Declaró que, por su parte Adicta realizó todas las gestiones posibles para poder lograr el cobro de la indemnización incluso buscar acuerdos para evitar potenciales acciones legales. Declaró asimismo que en este caso el Banco Santander tenía a cargo la presentación de la impugnación situación que fue corroborada por el mismo Liquidador quien aceptó y hace referencia a la impugnación presentada por el Banco Santander. Señaló que la impugnación el Banco al Informe de Liquidación fue presentada con fecha 25 de enero y la fecha máxima para presentación era el día 23 de enero, de acuerdo a lo que señaló el



Foja: 1

mismo Liquidador, que según se contempla en los plazos establecidos en el D.S. 1055, es decir la impugnación presentada por el Banco no fue presentada en forma oportuna. Indicó que parte considerable del Informe presentado por el Banco Santander para impugnar el Informe de Liquidación se basa en la información provista por Adicta y basada en el Informe Técnico realizada por RAM Consulting, de la cual el Banco tuvo conocimiento porque se le envió una copia y de la cual se conversó directamente con el abogado de la Corredora de Seguros, Sr. Larraín, y la que fue presentada por otra unidad del Banco al mismo Liquidador, entendiendo así que el Banco, la Corredora del Banco y la Compañía de Seguros finalmente actúan como un mismo grupo. Declaró además que los daños y perjuicios demandados se originan en un principio por un siniestro ocurrido en la propiedad de Adicta el cual tiene su razón de ser un incendio que afecta a sus bodegas en octubre del año 2018, que le origina un perjuicio de aproximadamente 14.900 UF de acuerdo a lo establecido en el informe de Liquidación y que corresponde según presupuestos entregados por Adicta, a la reconstrucción de las estructuras metálicas, techumbres, cerramientos, losas y otros que fueron afectados por el incendio, el cual debió tener cobertura por la Póliza contratada por el Banco Santander, la cual se hizo ineficaz, toda vez que éste, el Banco Santander, no informó a la Compañía de Seguros sobre el subarrendamiento a una fábrica de muebles. Declaró que adicionalmente, se generan una serie de perjuicios producto del no pago del siniestro por parte de la Compañía que dicen referencia a los arriendos que dejó de percibir Adicta durante los meses en que ésta se reconstruía y de los perjuicios producidos por la dificultad para poder arrendar nuevamente la propiedad ya que producto del no pago de la Póliza de Seguros éstos no pudieron reconstruir los galpones que habían originalmente generándose un perjuicio adicional en el primer caso de un monto aproximado de tres millones y en el segundo caso, un monto que es una diferencia importante en relación al canon de arrendamiento que tenía la propiedad originalmente.



Foja: 1

4. Don Felipe Canosa Toribio, constructor civil, contra quien no se alegó inhabilidad, declaró, en lo pertinente: que “nosotros” (sic), Empresa Constructora Constructiva S.A., recibieron un requerimiento el año 2018, con el fin de presupuestar la demolición y construcción de un grupo de galpones que estaban incendiados, ante lo cual acudieron al lugar del siniestro, evaluaron los daños y realizaron un presupuesto de demolición y reconstrucción, el cual fue entregado a los 15 días de haber hecho la visita; que los metros cuadrados a reconstruir son aproximadamente 1.600 metros a un valor estimado de 12 mil UF más IVA, correspondiente a extracción de escombros, reposición de pavimentos, reposición de estructuras metálicas, instalación eléctrica básica y reemplazo de medianeros en mal estado, todo esto en un plazo de 75 días corridos. Preguntado sobre en qué estado se encontraban las obras con posterioridad al siniestro, respondió que la construcción se encontraba cien por ciento quemada, estructura metálica derretida y radieres soplados (despegados y resquebrajados del piso), y parcialidad de los medianeros en mal estado quemados.

IV. PRUEBA POR ABSOLUCIÓN DE POSICIONES DEL REPRESENTANTE DE LA DEMANDADA. Ofrecida y rendida legalmente, se celebró en la audiencia de folio 38, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y del absolvente, don MIGUEL ARTURO MATA HUERTA, ingeniero civil industrial, individualizado en folio 7, quien, previamente juramentado en forma legal, declaró lo siguiente, al tenor del pliego de posiciones acompañado en dicho folio y agregado al acta de folio 38:

1. Que es efectivo que se le envió el correo señalado en la posición N° 1, la cual refiere, de acuerdo al pliego, que “es efectivo que recibió un correo electrónico con fecha 29 de julio de 2019, de parte de Felipe Jamett, en virtud del cual Felipe Jamett le manifestó su intención de arribar a una solución extrajudicial con el Banco Santander-Chile, parte demandada en estos autos, con relación al siniestro



ocurrido en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana”.

2. Que es efectiva la posición N° 2, esto es, que “es efectivo que el Banco Santander-Chile suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra con Sociedad de Inversiones Adicta S.A., con fecha 20 de octubre de 2014”.
3. Que es efectiva la posición N° 3, esto es, que “es efectivo, previa exhibición del contrato referido en la pregunta anterior, que el numeral DÉCIMO del mismo señala lo siguiente: ‘DÉCIMO: Seguro del inmueble arrendado.- (uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, los bienes arrendados deberán mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable. (dos) El seguro por las coberturas que indican a continuación será contratado por BANCO SANTANDER-CHILE en su propio beneficio [...]’”; agregando el absolvente que el contrato también establece que la empresa Adicta utilizará el inmueble para las actividades comerciales propias de su giro, las que están cubiertas por la cláusula del seguro al que hace alusión la posición que responde, indicando que la cobertura adicional necesaria para el giro de mueblería que ejercía el subarrendatario, quien fue el que originó el incendio, no están cubiertas por ese seguro y requerían de cobertura adicional que debió haber sido contratada directamente por Adicta.
4. Que es efectiva la posición N° 4, esto es, que “es efectivo que el Banco Santander-Chile autorizó el subarrendamiento del inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, a la persona jurídica denominada Sociedad de Complemento Bruno Limitada, el año 2015, subarrendatario dedicado a la fabricación, venta y



Foja: 1

distribución de muebles”; agregando el absolvente que Adicta entregó en subarriendo a un tercero en la fecha señalada en el contrato, que es el año 2015, y tuvo acceso a ese contrato de arriendo y el inmueble fue entregado físicamente en noviembre de 2014, de acuerdo a lo estipulado en el contrato, añadiendo que Banco Santander nunca autorizó formalmente por escrito este subarriendo, ni tampoco fue consultado sobre la necesidad o conveniencia de ampliar los seguros contratados considerando el giro del subarrendador.

5. Que es efectiva la posición N° 5, esto es, que “es efectivo que aun cuando Sociedad de Inversiones Adicta S.A. solicitó y le fue otorgada autorización para subarrendar el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, a Sociedad de Complemento Bruno Limitada, el Banco Santander mantuvo la misma póliza contra incendios, que se contrató originalmente”; agregando el absolvente que el Banco no modificó la póliza primero porque no se hizo una autorización formal del subarriendo y segundo, porque nunca fue responsabilidad del Banco realizar dicho aumento de cobertura, tal como lo estipula el contrato de leasing.
6. Que es efectiva la posición N° 6, esto es, que “es efectivo que se comunicó con usted Francisco Bedos (dependiente del Banco Santander-Chile) para hacerle un resumen de lo ocurrido en relación al siniestro acaecido en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana”; agregando el absolvente que don Francisco Bedos se comunicó con el absolvente para informarle que tendría una reunión con los clientes.



Foja: 1

7. Que son efectivas las posiciones N° 7 y 8, esto es, respectivamente que “es efectivo que Banco Santander-Chile ha suscrito un contrato de distribución exclusiva de productos de la compañía de seguros Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. con la intermediación de Santander Corredora de Seguros Limitada” y que “es efectivo que Sociedad de Inversiones Adicta S.A. ha continuado pagando ininterrumpidamente las rentas de arrendamiento al Banco Santander, con posterioridad al siniestro de fecha 22 de octubre de 2018 en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana”.
8. Que no sabe, en relación a la posición N° 9.
9. Que es efectiva la posición N° 10, esto es, que “es efectivo que Banco Santander-Chile no informó a la compañía aseguradora Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. el cambio de destino en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana”; agregando el absolvente que eso lo debe hacer quien quiera modificar la cobertura de los bienes asegurados, y eso, de acuerdo al contrato de leasing, corresponde al firmante como arrendatario, que es Adicta, y no al Banco.

V. PRUEBA POR INFORME PERICIAL. Ofrecida y rendida legalmente por el perito designado en folio 56, don Alfonso Santini Rivera, constructor civil, quien, conforme a lo allí resuelto, debía informar al Tribunal acerca de la existencia de perjuicios sufridos por Sociedad de Inversiones Adicta S.A. en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2.834, comuna de la Pintana, como consecuencia del incendio acaecido con fecha 22 de octubre de 2018; y quien en definitiva evacuó su informe en folio 113, en el cual estimó que, con respecto a la valorización de los daños en cuestión, se contempla un Valor Neto más el Impuesto al Valor Agregado IVA, como costo de la



Foja: 1

construcción, llegando a un Valor Total de \$364.402.000, agregando que únicamente el Valor Neto, sin comprender dicho impuesto, asciende a \$306.220.336.

VIGÉSIMO: Que la demandada, a fin de comprobar sus dichos, aportó al proceso las siguientes pruebas:

I. PRUEBA INSTRUMENTAL. Al efecto, acompañó copia de contrato de subarriendo entre Sociedad de Inversiones Adicta S.A. y Sociedad y Complementos Bruno Limitada, de fecha 1 de septiembre de 2015, no objetado por su contraparte.

II. PRUEBA TESTIMONIAL. Ofrecida y rendida en forma legal, se celebró en la audiencia de folio 41, con la asistencia de los apoderados de ambas partes y el testigo don CRISTIÁN ALBERTO LARRAÍN RÍOS, individualizado en folio 16, cuyas inhabilidades alegadas por la contraparte fueron desestimadas conforme a lo resuelto en el motivo decimocuarto; y quien, previa y legalmente juramentado, declaró, en lo pertinente: que, su relación con el siniestro de incendio de que fue objeto la propiedad arrendada por Adicta al banco Santander se inició aproximadamente a fines del año 2018 o principios del 2019 en su calidad de asesor legal del corredor de seguros que intermediaba la póliza que cubría el riesgo de incendio; que en dicha póliza el banco Santander actúa como contratante, como asegurado y como beneficiario del seguro, y Santander Corredora de Seguro, que es su cliente, actúa como intermediaria de la póliza; que es en calidad de asesor de la corredora que participó en reuniones y conversaciones telefónicas y por correo electrónico con múltiples personas tanto de representantes de la demandante como sus asesores, en particular con la empresa RAM Consulting, entre ellos una colega de apellido Jeldres, un señor de apellido Hulting y un señor de apellido yugoeslavo; que en esas reuniones hubo múltiples conversaciones acerca del origen del siniestro y de las circunstancias que rodearon el contrato de arrendamiento materia de autos; que, de



Foja: 1

ese contexto obtuvo información por la cual puede decir que la demandante incumplió el contrato de arrendamiento suscrito por el banco Santander puesto que, poco tiempo después de haber suscrito el contrato de leasing sub arrendó a un tercero la propiedad arrendada sin haber obtenido en ese momento la autorización previa para subarriendo; que esta circunstancia fue hecha ver a los representantes de Adicta, en las conversaciones que sostuvieron hace aproximadamente un año, quienes nunca pudieron demostrar ni exhibir una autorización del banco previa al contrato de subarrendamiento suscrito en noviembre de 2014; que desde ese punto de vista, Adicta no fue leal con lo pactado puesto que el contrato exigía autorización previa para sub arrendar, lo que no ocurrió; que, respecto del siniestro propiamente tal, fundado en el informe de liquidación, correspondió a un siniestro de incendio provocado por chispa o recalentamiento de equipo electrónico que produjeron un incendio en producto altamente inflamable como colchones, telas y pegamentos que existían en la propiedad arrendada y que eran parte del giro del sub arrendatario cual es, fábrica y venta de muebles; que este giro está expresamente indicado en el contrato de subarrendamiento que Adicta suscribió con su sub arrendatario y que nunca fue autorizado por el banco Santander en forma previa a su suscripción. Declaró además que, respecto a la póliza emitida por Chilena Consolidada para cubrir el riesgo de incendio y adicionales del bien raíz arrendado por el demandante al banco Santander, a la fecha de emisión del informe de liquidación del siniestro producido, la demandante sí tuvo acceso a la póliza señalada. Señaló asimismo que, fruto de las conversaciones y reuniones que mantuvieron con los profesionales de RAM Consulting, así como con funcionarios del banco Santander, tuvo acceso al contrato de arrendamiento o leasing que es materia de estos autos, y de la sola lectura de dicho documento aparece de manifiesto que Adicta se obligó formal y expresamente a pedir autorización al banco Santander para varias cosas, entre otras, hacer ampliaciones y hacer cambios de giro del



Foja: 1

establecimiento o bien raíz, y en todas las reuniones que tuvieron los representantes de Adicta jamás pudieron exhibir una autorización a dicho contrato previo a su suscripción. Preguntado sobre si recuerda si en el contrato de leasing el banco Santander se haya obligado a tomar seguros en favor de terceros (que no sea la sociedad Adicta contratante del mismo), respondió que en el contrato de leasing no se pactó ninguna cláusula en favor de terceros. Preguntado el testigo sobre si no elaboró de manera íntegra la impugnación al informe de liquidación, declaró que el texto de impugnación presentado al señor liquidador en enero del año 2019, fue fruto de múltiples conversaciones telefónicas e intercambios por correo electrónico con los representantes de RAM Consulting, particularmente con la colega Jeldres y el señor Hulting, y en las múltiples conversaciones sostenidas con dichos profesionales ellos manifestaron que estaban pensando impugnar el siniestro en forma paralela a la impugnación del banco, dado que en este intercambio de ideas respecto del borrador de impugnación no tuvieron total coincidencia en su redacción, y que le había explicado a la colega Jeldres que el testigo estimaba que el liquidador se había equivocado, y que la relación profesional con dicha abogado, que también es especialista en seguros, fue muy llana, al punto que ambos estaban de acuerdo en impugnar en la fecha en que se hizo, es decir, no fue sólo una recomendación suya (del testigo). Declaró asimismo que, de acuerdo a la normativa vigente el informe de liquidación lo puede impugnar cualquiera que tenga interés jurídico en ello. Preguntado cómo le consta que Sociedad de Inversiones Adicta S.A. no habría obtenido la autorización para sub arrendar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento con opción de compra, respondió que se le exhibe un correo electrónico fechado octubre de 2015, por el cual la señora Gloria Illesca informaría a Eduardo Pizarro un documento que no se exhibe, en que se habría autorizado no sabe qué cosa respecto de la sociedad Adicta, y a pesar del documento exhibido, no tiene conocimiento de ninguna autorización que el banco Santander haya otorgado al demandante para sub arrendar el bien



Foja: 1

entregado en leasing en forma previa al contrato de noviembre de 2014. Declaró asimismo que respecto de los subarrendamientos que la demandante Adicta haya pactado respecto del bien raíz entregado por leasing por parte del banco Santander, sólo tiene conocimiento de un subarrendamiento cuyo contrato tiene fecha octubre del año 2015, pero por una razón que desconoce en una de sus cláusulas se le asigna vigencia desde el año 2014, es decir, un año antes de su formalización y pocos días después de haber suscrito el contrato de leasing, agregando que en dicho contrato el subarrendatario señala expresamente que su giro es venta y fabricación de muebles, y en relación a la obligación de conservación del inmueble, de acuerdo al contrato de leasing suscrito por Adicta, toda la mantención y conservación del bien arrendado era siempre y bajo cualquier respecto del propio arrendatario, ya que de acuerdo con el contrato se pactó que el arrendatario actúa como dueño sin serlo, al punto que se obliga a pagar las contribuciones de bienes raíces del inmueble, obligación que habitualmente es del arrendador. Declaró, respecto a la pregunta de los riesgos asumidos por ambos subcontratantes, que el contrato de subarrendamiento al que ha hecho referencia, de fecha octubre de 2015 se pactó por Adicta y el subarrendatario, y el riesgo de incendio de la propiedad subarrendada pertenecía, conforme a dicho contrato, a la subarrendataria. Declaró asimismo que, de acuerdo a la información que tiene, el demandado Banco Santander fue informado del subarrendamiento efectuado por Adicta a contar de 2014, mucho tiempo después de haberse efectuado.

VIGÉSIMO PRIMERO: Que, del análisis del contenido de los medios de convicción incorporados al proceso, reseñados en el motivo cuarto, consistentes en: instrumental legalmente acompañada por ambas partes –cuyas objeciones parciales opuestas por la demandada respecto de la instrumental de la demandante fueron desestimadas como se indicó en el motivo decimonoveno-, valorada de acuerdo con



Foja: 1

lo dispuesto en los artículos 342 y 346 del Código de Procedimiento Civil, y 1700, 1702 y 1703 del Código Civil; testimonial rendida en forma legal por ambas partes –con inhabilidades opuestas por la demandante contra el testigo de la demandada, y desestimadas conforme a lo dispuesto en el apartado noveno-, valorada de conformidad con lo prescrito en los artículos 383 y 384 del Código de Procedimiento Civil; absolución de posiciones solicitada por la demandante respecto del representante de la demandada, rendida en forma legal y valorada conforme a lo dispuesto en los artículos 399 del Código de Procedimiento Civil y 1713 del Código Civil; e informe pericial solicitado por la demandante, evacuado legalmente en autos y valorado conforme a lo previsto en el artículo 425 del Código de Procedimiento Civil; se tienen por acreditados los siguientes hechos:

A) Que, mediante escritura pública de 20 de octubre de 2014, otorgada ante el Notario de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio N° 35279-2014, se celebró un contrato de arrendamiento con opción de compra entre BANCO SANTANDER-CHILE, como arrendadora, representada por quienes allí se individualizan, y, por otro lado, SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., como arrendataria, representada por quien allí se individualiza, conforme al cual se pactó lo siguiente:

A.1) Conforme a su cláusula primera, se acordó que: (uno) por instrucciones de la arrendataria y con el preciso y exclusivo objeto de dárselo en arrendamiento, conforme a las estipulaciones contenidas en las cláusulas que siguen, BANCO SANTANDER-CHILE, procederá a adquirir para sí el Inmueble ubicado en calle Los Cipreses número dos mil ochocientos treinta y cuatro, que corresponde al huerto y lote número trescientos veintiséis del plano de la Agrupación de Huertos Obrero del Fundo La Pintana, de la comuna de La Pintana, antes comuna de La Granja, Rol de Avalúo número siete mil ciento treinta y seis guión seis, que deslinda: NORTE, en cincuenta metros con huerto



Foja: 1

trescientos veinticinco; SUR, en cincuenta metros con calle Los Cipreses; ORIENTE, en cien metros con huerto trescientos veinticuatro; PONIENTE, en cien metros con huerto trescientos veintiocho.- El dominio del inmueble rola inscrito a Fojas siete mil dieciocho vuelta Número cuatro mil doscientos cuarenta y nueve en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de San Miguel, correspondiente al año dos mil once; y (dos) Las partes dejan expresamente establecido, que BANCO SANTANDER-CHILE adquirirá el inmueble antes individualizado para el solo efecto de convenir el presente contrato, por lo que cada una de las estipulaciones del mismo deberán ser entendidas en ese espíritu, en especial aquellas obligaciones que sean de cargo de la arrendataria, los riesgos de pérdida o daño del inmueble arrendado, aún los producidos por caso fortuito o fuerza mayor.

A.2) En su cláusula segunda, se acordó que BANCO SANTANDER-CHILE da en arrendamiento a SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A. el inmueble individualizado en la cláusula precedente, a contar de la fecha indicada en la cláusula décimo primera. La arrendataria acepta para sí el inmueble arrendado y declara que lo destinará a la explotación de sus propias actividades comerciales. Además, se acordó que el contrato queda sujeto a las siguientes condiciones copulativas: i) que BANCO SANTANDER-CHILE pueda inscribir a su nombre el dominio del inmueble arrendado dentro de un plazo de ciento veinte días contado desde la fecha de la convención; ii) que inscrito el dominio a nombre de BANCO SANTANDER-CHILE, el Certificado de Hipotecas y Gravámenes acredite que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, prohibiciones o litigios.

A.3) En su cláusula tercera, se pactó una renta mensual de arrendamiento equivalente en pesos, moneda corriente nacional de curso legal, a la suma de ciento veintiuna coma cincuenta y cuatro unidades de fomento, y por un total de ciento cuarenta y cuatro rentas de arrendamiento.



Foja: 1

A.4) En su cláusula sexta, se acordó acerca de la mantención y conservación de los bienes arrendados y otras obligaciones de la arrendataria, lo siguiente: (uno) La arrendataria deberá mantener, de su cargo y costo, el inmueble arrendado en perfecto estado de aseo y conservación, efectuando todas las reparaciones que fueren necesarias, locativas y no locativas, cualquiera sea su causa. La arrendataria no tendrá derecho a reembolso ni indemnización alguna por las reparaciones y/o mantenciones que efectúe, ni por los elementos que reemplace o incorpore al inmueble arrendado; (dos) Durante la vigencia del contrato, pertenecerán a la arrendataria las mejoras de cualquier naturaleza que ésta introduzca al inmueble arrendado, sea con financiamiento propio o de terceros distintos al BANCO SANTANDER-CHILE. No obstante lo anterior, dichas mejoras pasarán a ser de dominio del BANCO SANTANDER-CHILE, a título de indemnización de perjuicios, sólo desde el momento que el presente contrato termine por cualquier causa distinta al ejercicio de la opción de compra y, como consecuencia de ello el arrendador haya recuperado materialmente el inmueble. En este último caso, la arrendataria no tendrá derecho a reembolso de su valor y no podrán ser retiradas ni separadas al término del arrendamiento, salvo en cuanto hubieren sido expresamente autorizadas por escrito por la arrendadora y su retiro no causare detrimento al bien arrendado; (tres) BANCO SANTANDER-CHILE no tendrá ninguna responsabilidad por los daños y perjuicios, directos o indirectos, previstos o imprevistos que por efectos del uso y goce del inmueble arrendado, puedan causarse en la persona o bienes de la arrendataria, de sus dependientes o familiares o de terceros, responsabilidad que corresponderá íntegra y totalmente a la arrendataria; (cuatro) Corresponderá a la arrendataria el pago oportuno del impuesto territorial que grava al inmueble arrendado, sea de cuotas normales o suplementarias y, de los gastos comunes y cuentas por consumos de servicios domiciliarios, debiendo acreditar a BANCO SANTANDER-CHILE el oportuno cumplimiento de su



Foja: 1

obligación, así como cualquier otro gravamen fiscal o municipal que afecte al inmueble arrendado. Si la arrendataria no cumpliere con las obligaciones antedichas, BANCO SANTANDER-CHLE queda desde ya facultado para hacerlo por su cuenta, facultando la arrendataria al mismo Banco para debitarle en su cuenta corriente, de ahorro, o en cualquier otra acreencia que por cualquier concepto éste reconozca en su favor, toda suma de dinero que desembolse el Banco por cuenta suya o bien proceder a la cobranza judicial y extrajudicial para el reembolso de lo pagado. Queda prohibido a la arrendataria suscribir cualquier tipo de convenio de pago con la Tesorería General de la República por concepto de contribuciones de bienes raíces que se adeuden por la arrendataria respecto del inmueble arrendado; (cinco) BANCO SANTANDER-CHILE o sus mandatarios podrán requerir a la arrendataria información adicional respecto de su situación financiera, los bienes arrendados o el proyecto que éstos integran, en cuyo caso ella deberá ser entregada en el menor plazo posible; (seis) La arrendataria declara conocer que las obras construidas en el inmueble arrendado se encuentran en proceso de su recepción final, asumiendo en este acto la responsabilidad de obtener dicha recepción final de parte de la autoridad competente y liberando de toda responsabilidad al BANCO SANTANDER-CHILE. Asimismo, la arrendataria deberá reembolsar al BANCO SANTANDER-CHILE cualquier multa que éste haya pagado por infracción a la Ley de Urbanismo y Construcciones por la no recepción final de las obras.

A.5) En su cláusula séptima se acordó que la arrendataria requerirá del consentimiento previo y por escrito de BANCO SANTANDER-CHILE, para ejecutar uno cualquiera de los siguientes actos en relación con el inmueble arrendado: Introducirle modificaciones, mejoras o alteraciones de cualquier clase, y en el caso de ser autorizadas, éstas deberán hacerse con sujeción a las normas y procedimientos dispuestos por las autoridades pertinentes; cambiarle el destino; subarrendar, constituir cualquier derecho sobre el inmueble



Foja: 1

en favor de terceros, ceder de cualquier forma su goce o tenencia y ceder los derechos que para él emanan del contrato.

A.6) En su cláusula novena, denominada “riesgo de destrucción, pérdida y deterioro”, se acordó lo siguiente: (uno) Todos los riesgos de destrucción, pérdida o deterioro del inmueble arrendado, sea total o parcial o cualquiera sea su causa, sea que se trate de caso fortuito o fuerza mayor, de hecho o culpa de la arrendataria, de sus dependientes o de terceros, son asumidos y serán soportados por la arrendataria; (dos) En mérito de lo anterior, si por efectos de un siniestro se destruyere totalmente el inmueble arrendado y como consecuencia de ello el contrato de arrendamiento celebrado a su respecto terminare, la arrendataria deberá continuar pagando al arrendador las mismas cantidades estipuladas en la cláusula cuarta y en las mismas oportunidades allí señaladas, hasta el término estipulado para el arrendamiento, sin perjuicio que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente ; (tres) Si el siniestro que afectare al inmueble arrendado produjere su pérdida parcial, el contrato de arrendamiento continuará plenamente vigente y la arrendataria deberá pagar la renta de arrendamiento pactada, sin rebaja de ninguna especie, sin perjuicio asimismo que, si el siniestro se hallare cubierto por un seguro, se aplique lo dispuesto en la cláusula siguiente.

A.7) En la cláusula décima, denominada “Seguro del inmueble arrendado”, se acordó lo siguiente: (uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, los bienes arrendados deberán mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable; (dos) El seguro por las coberturas que se indican a continuación será contratado por BANCO SANTANDER-CHILE en su propio beneficio, a cuyo efecto la arrendataria consiente expresamente en este acto: PÓLIZA DE INCENDIO con las siguientes coberturas y deducibles: incendio ordinario, caída de aeronaves, rotura de cañerías, daños por explosión, daños por choque de vehículos, se extiende a cubrir los



Foja: 1

daños ocasionados por los vehículos propios, daños de incendio y daños materiales a consecuencia directa de actos terroristas, daños por combustión espontánea, daños materiales por viento, inundación y desbordamiento de causes, daños materiales causados por peso de nieve o hielo, incendio a consecuencia de fenómenos de la naturaleza excepto sismo, daños materiales a consecuencia de erupción volcánica, daños por avalanchas, aluviones y deslizamientos, incendio a consecuencia de sismo, daños materiales causados por sismo, según CAD uno noventa y uno cero cero dos, daños causados por salida de mar, daños causados por objetos fijos o flotantes, daños causados por colapso de edificio, daños materiales a causa de construcción o demolición de edificios colindantes, daños materiales causados por bomberos hasta un diez por ciento del monto asegurado; (tres) Las coberturas de los seguros que corresponde tomar a BANCO SANTANDER-CHILE, han sido determinadas de común acuerdo con la arrendataria, de tal forma que ésta no podrá en ningún caso excepcionarse de su responsabilidad por los riesgos de la cosa, aún si el contenido de dichas coberturas o sus condiciones generales variaren por hechos ajenos a la voluntad de BANCO SANTANDER-CHILE. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes, el que a esta fecha las partes están de acuerdo en determinar en la suma equivalente en pesos, de ocho mil veintiocho unidades de fomento, quedando BANCO SANTANDER-CHILE facultado expresamente por la arrendataria para ajustar dicha cantidad si variaren las actuales condiciones. El seguro será contratado con los deducibles que se indican en la estipulación que aquí se reseña –los que no son materia del pleito-; (cuatro) Los demás seguros para cubrir los restantes riesgos de daños a los bienes arrendados a terceros serán contratados por la arrendataria. El costo de dichos seguros será de cargo exclusivo de la arrendataria y serán tomados a favor de BANCO SANTANDER-CHILE, debiendo enviársele las pólizas correspondientes y los comprobantes de pago de las primas. El valor de lo asegurado será el valor comercial de los bienes



Foja: 1

arrendados. Si la arrendataria no tomare o no renovare oportunamente los seguros o no pagare las primas, BANCO SANTANDER-CHILE queda desde ya facultado para hacerlo por su cuenta, pero sin responsabilidad si así no lo hiciere, debiendo reembolsarle todos los gastos en que hubiere incurrido, bastando un simple requerimiento por escrito en tal sentido; (cinco) La arrendataria deberá respetar todas las condiciones de las pólizas de seguro contratadas, cuidando de evitar que pueda producirse su resolución o caducidad. Todas las obligaciones que en virtud de la póliza contratada corresponderían a BANCO SANTANDER-CHILE, deberán ser asumidas por la arrendataria; (seis) La arrendataria deberá informar de inmediato a BANCO SANTANDER-CHILE el siniestro que hubiere afectado a los bienes arrendados, indicando su fecha, lugar y circunstancias, así como la naturaleza y monto estimado de los daños. Asimismo, deberá dejar constancia inmediata de los hechos en la unidad policial más cercana y dar aviso a la compañía aseguradora correspondiente dentro de los diez días siguientes a la fecha del siniestro; (siete) La rehabilitación de todos los seguros después de ocurrido un siniestro, será de cargo y costo exclusivo de la arrendataria; (ocho) Si el siniestro fuere total y sin perjuicio de lo estipulado en la cláusula precedente, la indemnización que pague el asegurador a BANCO SANTANDER-CHILE será destinada al pago de las cantidades vencidas y/o pendientes de vencimiento a esa fecha que la arrendataria deba efectuar una vez ocurrido el siniestro y hasta el término del contrato, más el precio de venta de los bienes arrendados establecido en la cláusula décimo segunda. Si no hubiere indemnización o su valor no alcanzare a cubrir el monto total de lo que la arrendataria deba pagar, deberá enterar de contado la diferencia a BANCO SANTANDER-CHILE. En caso contrario, el exceso pertenecerá a la arrendataria; (nueve) Si el siniestro fuere parcial y por cualquier causa el asegurador no pagare la indemnización, o la que pagare fuere insuficiente para reparar íntegramente los bienes arrendados, la arrendataria deberá asumir de su cargo el valor de la



Foja: 1

reparación no cubierto por el seguro. Con todo, en caso de siniestro parcial, BANCO SANTANDER-CHILE sólo entregará la indemnización pagada por el asegurador una vez que los bienes siniestrados hayan sido íntegramente reparados a su satisfacción; (diez) Igualmente, si el asegurador no pagare la indemnización para reparar el daño causado en la persona o propiedad de un tercero, por cualquier causa, o si la que pagare fuere insuficiente, la arrendataria deberá pagar a BANCO SANTANDER-CHILE cualquier suma que hubiere debido desembolsar, a su sólo requerimiento.

A.8) Finalmente, en lo que interesa al pleito, la cláusula decimoprimer a estipula que el contrato tendrá una duración de ciento cuarenta y cuatro meses contados desde la fecha en que se inscriba el dominio del inmueble a nombre de BANCO SANTANDER-CHILE.

B) Que, conforme al condicionado particular de la Póliza N° 4566457, vigente desde el 31 de Diciembre de 2017 hasta el 31 de Diciembre de 2018, emitida por CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS GENERALES S.A.: el asegurado es BANCO SANTANDER CHILE S.A.; la materia asegurada son las construcciones y obras complementarias ubicadas en calle Los Cipreses 2, N° 834, comuna de La Pintana, que se asegura a SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA.S.A.; y los riesgos cubiertos son: Incendio, Terrorismo Básica, Remoción de Escombros, Caída de Aeronaves, Rotura de Cañerías, Explosión, Choque Vehículos, Incendio por Combust. Espontánea ,Huelga, Saqueo, Desorden Popular, Salida de Mar, Inc. Fen. Naturaleza, Adicional Sismo, Peso de Nieve o Hielo, Choque Obj. Fijos o Flotantes, Avalancha, Aluviones y Desliza, Viento Inundac. Desb. Cauces (sic). Además se acordó entre la aseguradora y el asegurado, que la calidad de asegurado en la póliza corresponde siempre a BANCO SANTANDER CHILE, y la mención al arrendatario obedece a facilitar el manejo de siniestros utilizando los datos de éste,



Foja: 1

pero no significa que el arrendatario es asegurado bajo la póliza.

C) Que las condiciones generales de la Póliza de Seguro de Incendio, de Chilena Consolidada Seguros Generales S.A., incorporada al Depósito de Pólizas bajo el código POL120130178, establece lo siguiente:

C.1) En su título primero, denominado “Cobertura”:

C.1.1) Cláusula primera: “Por el presente contrato de seguro contra incendio, la Compañía se obliga a indemnizar los daños materiales que sufran los objetos asegurados por la acción directa del incendio y los que sean una consecuencia inmediata del mismo, como los causados por el calor, el humo, el vapor o por los medios empleados para extinguirlo o contenerlo; y las demoliciones que sean necesarias u ordenadas por la autoridad competente. Esta cobertura comprende, además: 1. los gastos en los que incurra el asegurado por demoliciones, remoción de escombros o traslado de muebles del lugar o sitio del incendio, hasta un porcentaje máximo sobre la suma asegurada que indiquen las condiciones particulares. 2. Los deterioros que por explosión sufran los objetos asegurados, pero sólo en aquellos inmuebles cuyo único y exclusivo uso sea la habitación y siempre que la explosión haya tenido lugar en artefactos o elementos cuyo uso habitual, reconocido y único, sea el doméstico. 3. Los deterioros que sufran los objetos asegurados por efecto de rayos.”.

C.1.2) Cláusula segunda, referida a coberturas adicionales: “Son aquéllas que cubren algunos riesgos excluidos o no considerados en el presente condicionado; son accesorias a éste y deben contratarse sobre los mismos bienes y por los mismos montos. Las condiciones generales son aplicables aun cuando se contraten coberturas adicionales, a menos que éstos expresamente modifiquen o dejen sin efecto aquéllas.”.



Foja: 1

C.1.3) Cláusula tercera, denominada Riesgos Excluidos: “El presente seguro comprende las siguientes exclusiones: 1. Los bienes ajenos que el asegurado tenga a cualquier título. 2. Los explosivos. 3. Oro, plata y otros metales preciosos, perlas, joyas y piedras preciosas o semipreciosas. 4. Aquellos bienes cuyo valor excede del de los materiales que los componen, tales como medallas, cuadros, estatuas, frescos, murales, colecciones de cualquiera naturaleza y, en general, objetos muebles que tengan especial valor artístico, científico o histórico, manuscritos, planos, croquis, clisés, fotografías, dibujos, patrones, moldes o modelos, títulos o documentos de cualquiera clase, sellos, monedas, billetes de banco, cheques, letras, pagarés, libretas de ahorro, certificados de depósito, libros de contabilidad u otros libros de comercio, recibos o facturas; archivos magnéticos, diskettes, cassettes, microfilms, microfichas y otros medios de archivos computacionales. 5. Joyas, valores, dineros, metales preciosos, objetos de artes y colección, instrumentos de precisión, instrumentos musicales, bicicletas, animales, vehículos terrestres, aéreos y marítimos. 6. Rejas, portones, cierros, veredas, pavimentos y caminos. 7. Piscinas, muelles y muros de contención. 8. Conexiones a la red de servicios públicos. 9. Árboles, plantas, arbustos, jardines, obras de drenaje, pozos y canales. 10. Deterioros que, en su origen o en su extensión, sean causados por: a) fermentación, vicio propio, cualquier procedimiento de calefacción, desecación, óxido, herrumbre o deterioro gradual a que hubieran sido sometidos los bienes asegurados; b) apropiación por terceros de los objetos asegurados, durante el siniestro o después del mismo; c) quemadura, chamuscado, humo o cualquier deterioro que provenga de contacto o aproximación a fuentes de calor. No obstante, la póliza responderá de los daños por incendio que sean consecuencia de alguno de tales hechos; d) experimentos de energía atómica o nuclear; utilización de tal energía, emisiones radioactivas, o contaminación por radioactividad por cualquier combustible nuclear o de cualquier residuo de su combustión; e) falta o deficiencia del suministro de energía eléctrica,



Foja: 1

aún cuando fuera momentánea, a menos que provenga de un incendio indemnizable que afecte directamente los bienes asegurados; f) energía eléctrica, descarga u otros fenómenos eléctricos que sufran los aparatos eléctricos, sus instalaciones y accesorios por causas propias de su funcionamiento o inherentes a la electricidad misma, salvo que ello ocasione un incendio. 11. Daños materiales salvo que provengan inmediata y directamente de un incendio. 12. Los daños que sufra cualquier bien asegurado como consecuencia de su propia combustión espontánea. 13. Los incendios, cualquiera que fuera su causa u origen, que se produjeran durante o inmediatamente después de sismos que tengan una intensidad promedio de grado 6 o superior en el radio urbano de la comuna donde esté situado el bien asegurado, o en la localidad respectiva si estuviera fuera de dicho radio. Se entenderá que ocurren inmediatamente los incendios que se produzcan dentro de las 3 horas siguientes al sismo. Los incendios que directa o indirectamente tuvieron por origen o fueran consecuencia de sismos de una intensidad inferior al grado 6 recién señalado. Se entiende que los grados de intensidad están referidos a la Escala Modificada de Mercalli y que para determinar las respectivas intensidades se estará a lo que señale el Servicio de Sismología del Departamento de Geología y Geofísica de la Universidad de Chile o el organismo que lo reemplace o haga sus veces. 14. Los incendios que directa o indirectamente tuvieron por origen o fueran una consecuencia de erupción volcánica, maremoto, inundación, huracán, ciclón o cualquier otra convulsión de la naturaleza o perturbación atmosférica, a excepción de rayo. 15. Los incendios que directa o indirectamente tuvieron por origen o fueran una consecuencia de guerra, invasión, actos de enemigos extranjeros, hostilidades u operaciones bélicas, sea que haya habido o no declaración de guerra, guerra civil, insurrección, sublevación, rebelión, sedición, motín o hechos que las leyes califican como delitos contra la seguridad interior del Estado. 16. Los incendios que directa o indirectamente tuvieron por origen o fueran consecuencia de huelga legal o ilegal o de lock-out; y



Foja: 1

de atentados, desórdenes populares o de otros hechos que las leyes califican como delitos contra el orden público. 17. Los incendios que ocurran durante la situación anormal provocada por cualquiera de los acontecimientos o hechos mencionados en las letras anteriores. 18. Daños o perjuicios ocasionados al contenido asegurado causados por quemaduras de cigarros o cigarrillos. 19. En general, todo daño que provenga de una conducta delictiva imputable al asegurado. 20. Los daños físicos e incendio, cualquiera sea su causa, para todas las construcciones hechas total o parcialmente de adobe. Se excluyen también los contenidos y/o instalaciones depositadas en ella. Esta exclusión se aplica a las construcciones hechas con bloques de barro, adobillo o cualquier construcción que ocupe barro sólo o combinado con elementos de madera, metal, acero u otro material. 21. Las pérdidas, daños, costos o gastos de cualquier naturaleza, directa o indirectamente causados por, resultante de, o relacionados con cualquier acto de terrorismo, sin perjuicio de la existencia de cualquier otra causa o acontecimiento que contribuya al siniestro en forma concurrente o en cualquier otra secuencia. Para los efectos de la presente exclusión, un acto terrorista consiste en una conducta calificada como tal por la ley, así como el uso de fuerza o violencia o la amenaza de ésta, por parte de cualquier persona o grupo, motivado por causas políticas, religiosas, ideológicas o similares, con la intención de ejercer influencia sobre cualquier gobierno o de atemorizar a la población, o a cualquier segmento de la misma. Esta exclusión se extiende asimismo a las pérdidas, daños, costos o gastos de cualquier naturaleza, directos o indirectos, originados en cualquier acción ejercida para controlar, evitar o suprimir actos de terrorismo o que se relacionen con éstos. Cuando los hechos en que se basa esta exclusión configuren un delito de cuya comisión estén conociendo los Tribunales de Justicia, la compañía no estará obligada a pagar ninguna indemnización por siniestro, mientras no exista un sobreseimiento judicial basado en que no concurrieron los hechos constitutivos del delito, en que éstos no son constitutivos de delito o en



Foja: 1

que no se encuentra completamente justificada la perpetración del mismo delito. 23. Las pérdidas, daños o responsabilidades que, directa o indirectamente, sean causados por, o a los cuales contribuyan o emanen de, la falla o inhabilidad de cualquier Equipo Electrónico, sea o no de propiedad del Asegurado y ya sea que ocurra antes, durante o después del año 2000, y que consista en: a) Impedimento o dificultades para reconocer correctamente cualquiera fecha en la real fecha de calendario. b) Impedimento o dificultades para capturar, guardar, retener o manipular correctamente, interpretar o procesar cualquier dato o información, comando o instrucción, como resultado de tratar a cualquier fecha de otro modo que la fecha real de calendario. c) Impedimento o dificultades para capturar, guardar, retener o procesar correctamente, cualquier dato como resultado de la operación de cualquier comando que haya sido programado en cualquier Equipo Electrónico, cuando el uso de tal comando cause la pérdida de datos o la inhabilidad para capturar, guardar, retener o procesar correctamente dichos datos, en o después de cualquier fecha como consecuencia de una falla o inhabilidad en la lectura de la fecha real de calendario. Este seguro no cubre, adicionalmente, cualquier indemnización que el asegurado pueda verse obligado a pagar por pérdidas que sean resultantes, se originen o a la que contribuyan la supuesta inhabilidad de un equipo electrónico para realizar correctamente cualquiera de las operaciones a que se refieren las letras a), b) y c) anteriores. Además este seguro tampoco cubre cualquier honorario o gasto acordado o pagado respecto de cualquier reclamo o procedimiento legal relacionado directa o indirectamente con alguna de las fallas o inhabilidades o supuestas inhabilidades señaladas en las letras y párrafos anteriores. Para los efectos de esta cláusula, la expresión Equipo Electrónico significa cualquier computador u otros equipos o sistemas para transmitir, procesar, almacenar o recuperar datos, incluyendo sin que pueda considerarse como limitación o enumeración taxativa, cualquier hardware, firmware o software, medios, microchip, circuito integrado o dispositivos



Foja: 1

similares. Dentro de la definición deben entenderse incorporados todos los equipos, aparatos, sistemas y computadores que contengan tecnología computacional, incluyendo artefactos de todo tipo de uso, inclusive domésticos. 24. La pérdida, daño, destrucción, distorsión, borrado, contaminación o alteración de Información Electrónica por cualquier causa (incluyendo Virus Computacional) o pérdida de uso, reducción de funcionalidad, costos, gastos de cualquier naturaleza que de ello resulte, aun cuando exista otra causa o evento concomitante simultánea, anterior o posterior a la pérdida.

C.2) En su Título segundo, denominado “Reglas generales”:

C.2.1) En su cláusula primera, denominada Obligaciones del asegurado: “El Asegurado estará obligado a: 1. Informar, a requerimiento del Asegurador, sobre la existencia de otros seguros que amporen el mismo objeto; 2. Pagar la prima en la forma y época pactadas; 3. Emplear el cuidado y celo de un diligente padre de familia para prevenir el siniestro; 4. Las demás obligaciones, deberes o cargas que contemple la Ley, este condicionado general, cláusulas adicionales y condiciones particulares. Si el Contratante del seguro y el Asegurado son personas distintas, corresponde al Contratante el cumplimiento de las obligaciones del contrato, salvo aquellas que por su naturaleza deben ser cumplidas por el Asegurado.”.

C.2.2) En su cláusula tercera, denominada Declaración del riesgo asegurado: “El presente contrato fue celebrado en consideración a las declaraciones completadas por el asegurado, contratante o tomador, en el cuestionario sobre el riesgo asegurado, y en los términos de los artículos 524 número 1º y 525 del Código de Comercio. El incumplimiento culposo o inexcusable del deber de responder del asegurado, contratante o tomador, dejará sin efecto el contrato en los términos del artículo 525 del Código de Comercio. En el caso de dolo o mala fe en la declaración o respuestas al cuestionario sobre el riesgo asegurado procederá la sanción prevista en el artículo 539 del referido



Foja: 1

Código. No obstante lo señalado, en el caso de incumplir el asegurado, contratante o tomador el deber de responder el cuestionario sin culpa en los términos de los artículos 524 número 1º y 525 del Código de Comercio, podrá el asegurador proponer una mantención del contrato mediante una adaptación de la prima o de las condiciones de cobertura inicialmente pactadas. Sí ha ocurrido el siniestro, el asegurado, contratante o tomador, tendrá derecho a una rebaja de la indemnización en proporción a la diferencia entre la prima pactada y la que se hubiese convenido en el caso de conocer el verdadero estado del riesgo, según lo dispuesto en el inciso 4º del artículo 525 del Código de Comercio. Para los efectos de la presente cláusula, el asegurador deberá comunicar al asegurado la terminación del contrato, la que se producirá dentro de los plazos indicados en el artículo 525 inciso tercero del Código de Comercio, esto es, a la expiración del plazo de treinta días contado desde el envío de la respectiva comunicación de término del seguro. Para los efectos de la presente cláusula, el asegurador deberá comunicar al asegurado la opción de cambio de condiciones de cobertura o adecuación de la prima.”.

D) Que el Informe de Liquidación N° 9309, elaborado por PAREDES LIQUIDADORES DE SEGUROS LTDA. y fechado en enero de 2019, referido al siniestro N° 1392758, en relación con las póliza N° 4566457, de Chilena Consolidada Seguros Generales S.A., establece lo siguiente, en lo pertinente para la resolución del asunto:

D.1) Que el siniestro ocurrido en la propiedad de marras, fue un incendio cuya causa es la negligencia y/o descuido por efecto de la conducción de las chispas producidas por las máquinas que se encontraba utilizando el contratista cerca de material inflamable, y ocurrió el día 22 de octubre de 2018, en el domicilio ubicado en Los Cipreses N° 2834, comuna de La Pintana, el que fue denunciado a la compañía aseguradora el 25 de octubre del mismo año.



Foja: 1

D.2) Que, en su punto 6, denominado “recomendación al asegurador”, establece que “Atendido lo concluido en este informe, en cuanto a que existen dos incumplimientos que exoneran al Asegurador de pagar la indemnización; uno radicado en la conducta de Santander, que se deriva de un incumplimiento en la obligación de declarar el riesgo, y el otro, radicado en la conducta del mero tenedor que incumplió la obligación de emplear el cuidado y celo de un diligente padre de familia para prevenir el siniestro, recomendamos al asegurador archivar los antecedentes sin pago”.

E) Que la demandante, SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., subarrendó el inmueble materia del contrato reseñado en el literal “A” de este basamento, en dos oportunidades, en la forma que se indica a continuación:

E.1) Mediante documento privado de fecha 1 de septiembre de 2015, a SOCIEDAD Y COMPLEMENTOS BRUNO LIMITADA, subarrendataria, del giro fabricación, venta y distribución de muebles, por un período de 2 años desde la fecha del contrato, terminando éste el 31 de agosto de 2017, prorrogable por períodos de un año cada uno, en la forma pactada en el instrumento, y a cambio del precio establecido en el mismo.

E.2) Mediante documento privado de fecha 12 de febrero de 2019, a IMF INDUSTRIAL SpA., por un período de 24 meses a contar del 1 de marzo de 2019, renovable tácita y sucesivamente cada 12 meses, en la forma acordada en el instrumento, y a cambio del precio estipulado en el mismo. Este subarrendamiento fue autorizado por el BANCO SANTANDER-CHILE, mediante instrumento privado suscrito con fecha 14 de marzo de 2019 por doña Roxana Fabiola Burgos Uribe y doña Ana Rita Rodríguez Saldías, en representación de dicha entidad.

F) Que, por otro lado, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Público de Santiago don Juan Ricardo San Martín Urrejola, repertorio N° 23.944-2019, con fecha 10 de junio de



Foja: 1

2019, entre BANCO SANTANDER CHILE y SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., éstas modificaron el contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre ellas, en el sentido de excluir el seguro del inmueble arrendado incorporado en su cláusula décima, modificando en consecuencia la cláusula cuarta del mismo contrato de arrendamiento con opción de compra, en el sentido que las noventa rentas mensuales de arrendamiento pendientes de pago tendrán un valor equivalente en pesos de 119,17 UF, pagadas por la arrendataria en la forma que se indica en el instrumento que aquí se reseña, lo que no es materia del juicio.

G) Que, por su parte, mediante correo electrónico enviado el 19 de octubre de 2015, por Gloria Illesca Jones, Asistente Postventa, División Leasing, Banco Santander; dirigido a Eduardo Pizarro Concha, Ejecutivo Empresas, Sucursal Macul del Banco Santander; aquella señaló a este último lo siguiente: “Estimado Eduardo: Buenas tardes, usted solicitó autorización, se puede retirar mañana desde las 10 de la mañana y hasta las 18.15 horas, calle Bombero Ossa 1068 piso 5, Santiago Centro.”.

H) Que, en relación con el absolvente y representante de la demandada para estos efectos, don MIGUEL ARTURO MATA HUERTA, se debe tener por acreditado lo siguiente: 1. Que es efectivo que recibió un correo electrónico con fecha 29 de julio de 2019, de parte de Felipe Jamett, en virtud del cual Felipe Jamett le manifestó su intención de arribar a una solución extrajudicial con el Banco Santander-Chile, parte demandada en estos autos, con relación al siniestro ocurrido en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana; 2. Que es efectivo que el Banco Santander-Chile suscribió un contrato de arrendamiento con opción de compra con



Foja: 1

Sociedad de Inversiones Adicta S.A., con fecha 20 de octubre de 2014; 3. Que es efectivo que el numeral DÉCIMO del contrato celebrado entre las partes dispone: 'DÉCIMO: Seguro del inmueble arrendado.- (uno) Durante todo el período de vigencia del arrendamiento, los bienes arrendados deberán mantenerse asegurados contra todo riesgo normal y asegurable. (dos) El seguro por las coberturas que indican a continuación será contratado por BANCO SANTANDER-CHILE en su propio beneficio [...]'", a lo que el absolvente agregó que el contrato también establece que la empresa Adicta utilizará el inmueble para las actividades comerciales propias de su giro, las que están cubiertas por la cláusula del seguro al que hace alusión la posición que responde, indicando que la cobertura adicional necesaria para el giro de mueblería que ejercía el subarrendatario, quien fue el que originó el incendio, no están cubiertas por ese seguro y requerían de cobertura adicional que debió haber sido contratada directamente por Adicta; 4. Que es efectivo que el Banco Santander-Chile autorizó el subarrendamiento del inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, a la persona jurídica denominada Sociedad de Complemento Bruno Limitada, el año 2015, subarrendatario dedicado a la fabricación, venta y distribución de muebles, agregando el absolvente que Adicta entregó en subarriendo a un tercero en la fecha señalada en el contrato, que es el año 2015, y tuvo acceso a ese contrato de arriendo y el inmueble fue entregado físicamente en noviembre de 2014, de acuerdo a lo estipulado en el contrato, y en definitiva el Banco Santander nunca autorizó formalmente por escrito este subarriendo, ni tampoco fue consultado sobre la necesidad o conveniencia de ampliar los seguros contratados considerando el giro del subarrendador; 5. Que es efectivo que aun cuando Sociedad de Inversiones Adicta S.A. solicitó y le fue otorgada



Foja: 1

autorización para subarrendar el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, a Sociedad de Complemento Bruno Limitada, el Banco Santander mantuvo la misma póliza contra incendios, que se contrató originalmente, a lo que el absolvente agregó que el Banco no modificó la póliza primero porque no se hizo una autorización formal del subarriendo y segundo, porque nunca fue responsabilidad del Banco realizar dicho aumento de cobertura, tal como lo estipula el contrato de leasing; 6. Que es efectivo que se comunicó con Francisco Bedos (dependiente del Banco Santander-Chile) para hacerle un resumen de lo ocurrido en relación al siniestro acaecido en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, agregando el absolvente que don Francisco Bedos se comunicó con el absolvente para informarle que tendría una reunión con los clientes; 7. Que es efectivo que Banco Santander-Chile ha suscrito un contrato de distribución exclusiva de productos de la compañía de seguros Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. con la intermediación de Santander Corredora de Seguros Limitada; 8. Que es efectivo que Sociedad de Inversiones Adicta S.A. ha continuado pagando ininterrumpidamente las rentas de arrendamiento al Banco Santander, con posterioridad al siniestro de fecha 22 de octubre de 2018 en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana; y 9. Que es efectivo que Banco Santander-Chile no informó a la compañía aseguradora Chilena Consolidada Seguros Generales S.A. el cambio de destino en el inmueble de Calle Los Cipreses N° 2834, La Pintana, a lo que el absolvente agregó que eso lo debe hacer quien quiera modificar la cobertura de los bienes asegurados, lo que de acuerdo al contrato de leasing, corresponde al firmante como arrendatario, que es Adicta, y no al Banco.



Foja: 1

- l) Que, finalmente, el valor neto de los perjuicios sufridos por la Sociedad, debidamente periciado en autos, asciende a un total de \$306.220.336.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que, emprendiendo el análisis del fondo de la controversia, se debe señalar que la acción entablada, de conformidad con los fundamentos esgrimidos en la demanda, persigue hacer efectiva la responsabilidad civil de la demandada, en virtud de la infracción, por parte de esta última, al contrato de arrendamiento con opción de compra celebrado entre las partes, singularizado en el literal “A” del basamento anterior.

Al respecto, se debe tener presente que el N° 5 del artículo 7 de la Ley N° 18.101, ubicado en el Título III de la misma, relativo a la competencia y el procedimiento, dispone lo siguiente:

“Las normas de que trata este Título se aplicarán a los juicios relativos a los contratos de arrendamientos de inmuebles a que se refiere el artículo 1° de esta ley. Deberán aplicarse, en especial, a los juicios siguientes: (...) 5.- De indemnización de perjuicios que intente el arrendador o el arrendatario, (...)”.

A mayor abundamiento, este Tribunal estima que en materia de responsabilidad contractual, la acción de indemnización de perjuicios por infracción contractual es autónoma, toda vez que el artículo 1489 del Código Civil se limita a establecer un derecho opción del acreedor ante el incumplimiento de su contraparte, pues ante dicho incumplimiento, podrá optar por la resolución del contrato o su cumplimiento forzado y, en ambos casos con indemnización de perjuicios, pero sin prohibir la acción de indemnización autónoma, o sin establecer que esta se encuentra supeditada a la resolución o el cumplimiento forzado, a lo cual se debe agregar que el Código Civil establece, si bien no como una regulación general, pero si en algunas normas particulares, acciones de indemnización de perjuicios autónomas (artículos 1590, 1591 y 1868 de dicho cuerpo legal), y,



Foja: 1

asimismo, se debe añadir que también existe una razón económica, o de mantención del negocio, en cuya virtud si un acreedor prefiere mantener en su poder lo que se le ha dado o entregado en virtud del contrato, aun cuando lo dado o entregado no constituya un cumplimiento íntegro y oportuno, y se haya vuelto imposible solicitar el cumplimiento forzado, ya por cuanto se trata de una obligación de especie o cuerpo cierto, ya porque lo reprochado es sólo el cumplimiento tardío, ya por otra causa, carece de sentido y fundamento económico privarlo de la acción de indemnización de perjuicios, y, al mismo tiempo, obligarlo, si desea cobrar perjuicios, a pedir la resolución de un contrato, que si bien ha sido cumplido imperfectamente, el acreedor desea perseverar, razón económica que se encuentra también vinculada al principio de la libre circulación de los bienes, uno de los principios que inspiran el Código Civil.

VIGÉSIMO TERCERO: Que, así las cosas, se debe tener presente que son requisitos copulativos de la responsabilidad contractual, que dan lugar a la obligación de indemnizar los perjuicios resultantes de la infracción de un contrato, los siguientes: *“En primer lugar, es necesaria la existencia de una obligación de carácter contractual, esto es, nacida de un contrato. En segundo lugar, que el deudor no realice la conducta convenida del modo en que está consagrado en el contrato. En tercer lugar, que la inejecución de la conducta debida esté acompañada de un reproche subjetivo u objetivo al obligado en los términos descritos en la ley. En cuarto lugar, que la omisión de la conducta debida cause daño al acreedor. En quinto y último lugar, que entre el incumplimiento (inejecución de la conducta debida) y el daño exista relación de causa a efecto”* (Pablo Rodríguez Grez, “Responsabilidad contractual”, Editorial Jurídica de Chile, año 2012, página 27). A lo anterior se puede agregar un sexto requisito, que se desprende de lo consagrado en el artículo 1557 del Código Civil, consistente en la necesidad de que el deudor se encuentre en mora,



Foja: 1

mora, o, si la obligación es de no hacer, que el deudor contravenga su prestación negativa.

VIGÉSIMO CUARTO: Que, al tratarse los requisitos anteriormente señalados, de condiciones que deben verificarse en forma copulativa, la falta de cualquiera de ellos necesariamente ha de conducir a negar lugar a la responsabilidad contractual perseguida en autos a través de la acción indemnizatoria entablada.

VIGÉSIMO QUINTO: Que, en este sentido, el artículo 1556 del Código Civil, ubicado en el Título XII del Libro IV de dicho cuerpo legal, a propósito del efecto de las obligaciones –aunque, desde un punto de vista sustantivo, referido más bien al efecto de los contratos-, dispone lo siguiente:

“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

Exceptúanse los casos en que la ley la limita expresamente al daño emergente”.

VIGESIMOSEXTO: Que, de la disposición precedentemente transcrita, se advierte que en materia de responsabilidad contractual, como la perseguida en autos, la ley delimita expresamente las partidas o elementos que componen la indemnización de perjuicios, solamente al daño emergente y al lucro cesante, sin perjuicio de la aceptación doctrinaria y jurisprudencial del daño extrapatrimonial en sede contractual.

Al respecto, el daño emergente consiste en una pérdida efectiva en el patrimonio que experimenta el contratante afectado, es decir, existe cuando hay una disminución del patrimonio del afectado.



Foja: 1

Por su parte, el lucro cesante es el legítimo provecho económico o legítima ganancia, que deja de percibir el contratante afectado, como consecuencia del daño producido.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: Que, dentro del contexto jurídico sustantivo o de fondo señalado en el apartado precedente, y conforme a lo reseñado en la parte expositiva de la sentencia, la demandante ha reclamado el resarcimiento de los siguientes perjuicios, de acuerdo al tenor de la demanda, en el capítulo titulado “Los Perjuicios”:

a) En primer lugar –refiere-, los daños sufridos como consecuencia directa del incumplimiento del Banco o bien de su cumplimiento imperfecto, como daño emergente, monto que alcanza \$409.360.000, o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso.

b) En segundo lugar –alega-, el monto de todas las primas pagadas por Adicta S.A. respecto de un seguro enteramente inútil para su representada, suma que asciende a los montos que se especificarán a continuación, o el monto mayor o menor que el Tribunal estime pertinente conforme al mérito del proceso: para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2014, al 31 de diciembre de 2015: 23,21 Unidades de Fomento; para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2015, al 31 de diciembre de 2016: 23,27 Unidades de Fomento; para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2016, al 31 de diciembre de 2017: 23,21 Unidades de Fomento; y para el período correspondiente al 31 de diciembre de 2017, al 31 de diciembre de 2018: 23,21 Unidades de Fomento; por un total, en definitiva, de 92,9 Unidades de Fomento, que a la fecha de la demanda ascienden a \$2.629.315.

c) En tercer lugar –continúa-, el lucro cesante derivado de la imposibilidad de Adicta S.A. de subarrendar nuevamente el inmueble por un monto equivalente a la renta de arrendamiento previa a la ocurrencia del incendio, en la siguiente forma: desde noviembre de



Foja: 1

2018 hasta marzo de 2019, la suma de \$15.000.000 (a razón de \$3.000.000 mensuales), meses en los cuales la propiedad no pudo ser subarrendada; y desde marzo de 2019 hasta la fecha en que el inmueble de marras sea completamente reconstruido de manera efectiva; o, en subsidio, el momento anterior que el Tribunal determine, a razón de \$700.000 mensuales; o, en subsidio, el monto inferior o superior que se determine conforme al mérito del proceso.

d) Y en cuarto lugar –prosigue-, todos los montos anteriores, con el debido reajuste e interés hasta la fecha del pago efectivo, o el momento anterior que el Tribunal fije en la sentencia definitiva.

VIGÉSIMOCTAVO: Que, en atención a lo expresado en el motivo anterior, se debe tener presente que la obligación de imparcialidad que pesa sobre esta Juzgadora, impide a ésta mejorar las argumentaciones y pretensiones de las partes.

VIGÉSIMO NOVENO: Que, llegados a este punto, se debe señalar que todo daño, para que sea indemnizable, debe reunir ciertos requisitos copulativos, a saber: 1) debe ser cierto; 2) no debe haber sido ya indemnizado; y 3) debe lesionar un derecho o interés legítimos. Y en cuanto a la certidumbre del daño, ella significa que el perjuicio o menoscabo debe ser real, efectivo, tener existencia, con lo cual se pretende rechazar la indemnización del daño puramente eventual o meramente hipotético, que no se sabe si existirá o no. Pero que el daño sea cierto no elimina la indemnización del daño futuro, con tal que sea cierto, esto es, que no quepa duda de que va a ocurrir.

TRIGÉSIMO: Que, así las cosas, el Tribunal procederá a continuación a examinar los daños reclamados por la actora, singularizados en el considerando vigésimo séptimo, en relación con el requisito de certidumbre que debe reunir todo perjuicio para ser indemnizable, referido en el fundamento anterior.



Foja: 1

En relación con el daño emergente mencionado en el literal “a” del referido motivo vigésimo séptimo, la actora se limita a señalar que dicho daño emergente es consecuencia directa del incumplimiento del Banco o bien de su cumplimiento imperfecto, y que alcanza la suma de \$409.360.000. Sin embargo, de las pruebas aportadas, no se advierten elementos que permitan advertir en forma suficiente y clara, la existencia de dicho perjuicio en la forma así reclamada, toda vez que, conforme a lo asentado en los literales “A” y “B” del apartado vigésimo primero, el contrato de seguro tomado conforme a lo pactado en el contrato de arrendamiento con opción de compra que motiva este juicio, y que consta en la Póliza N° N° 4566457, vigente a la época del siniestro sub lite, fue suscrito solo entre CHILENA CONSOLIDADA SEGUROS GENERALES S.A., como aseguradora, y por BANCO SANTANDER CHILE S.A., sin que se advierta como parte o beneficiaria, desde un punto de vista contractual, a la demandante, y sin que se advierta, por otro lado, y a partir de las pruebas incorporadas, una causal de nulidad absoluta con respecto a este particular. Además, el Tribunal tampoco advierte, de las pruebas incorporadas, elementos de convicción suficientes para determinar la efectividad del monto reclamado como daño emergente. Y finalmente, la demandante tampoco explica la forma y el procedimiento aritmético a través de los cuales arribó a la valuación del monto reclamado a título de este perjuicio.

En relación al “monto de todas las primas pagadas por Adicta S.A. respecto de un seguro enteramente inútil”, señalado en el literal (b) del motivo vigésimo séptimo, dicha partida o rubro ha sido alegada en forma separada, sin encuadrarla dentro de alguna de las partidas legales que conforman el daño patrimonial en sede contractual, esto es, daño emergente o lucro cesante, sin que esta Jueza pueda entrar a interpretar esta pretensión, dado que ello no forma parte de la función jurisdiccional.



Foja: 1

En relación al “lucro cesante derivado de la imposibilidad de Adicta S.A. de subarrendar nuevamente el inmueble por un monto equivalente a la renta de arrendamiento previa a la ocurrencia del incendio”, señalado en el literal (c) del apartado vigésimo séptimo, el Tribunal no advierte, de las pruebas rendidas en esta instancia, elementos de juicio que permitan en forma suficiente y clara arribar a la determinación precisa del monto del lucro cesante reclamado.

Y, finalmente, en relación al reajuste e interés solicitado como partida indemnizatoria, esta Sentenciadora estima que no procede concederlo, como consecuencia de lo razonado precedentemente en el presente apartado.

TRIGÉSIMO PRIMERO: Que, en virtud de lo razonado en el motivo que antecede, el Tribunal estima que no se ha logrado reunir, en la especie, el requisito del perjuicio, indispensable para acceder a la pretensión de resarcimiento en sede contractual, ello en relación con lo asentado en los apartados vigésimo cuarto y vigésimo octavo.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a las alegaciones, excepciones y defensas de la demandada, el Tribunal las resuelve en la forma que se indica a continuación:

- a) La defensa referida a la existencia de cláusulas contractuales por medio de las cuales se traslada el riesgo de la pérdida o destrucción del inmueble exclusivamente al arrendatario, eximiendo entonces de responsabilidad al Banco en el evento que se produzcan o causen deterioros y/o daños en el inmueble arrendado, corresponderá acogerla, en virtud de lo establecido en el apartado vigésimo primero, literal “A”.
- b) La defensa referida a que la demanda pretende desconocer o alterar el objeto jurídico del contrato de leasing, corresponderá desestimarla, por cuanto la acción intentada corresponde a una indemnización de perjuicios solicitada conforme a las



Foja: 1

reglas de la responsabilidad contractual, sin que se advierta que pretenda alterar el objeto de un contrato válidamente celebrado entre las partes.

- c) La defensa referida a que no existe una obligación en favor de la demandante, que obligue a mi representado a tomar un seguro en favor de terceros ajenos al contrato de leasing, corresponderá acogerla, en virtud de lo asentado en el fundamento vigésimo primero, literal "A".
- d) La defensa referida a que el segundo subarrendamiento del inmueble no contó con la aprobación del Banco, incumpliendo el demandante una prohibición expresa del contrato, corresponderá desestimarla, en virtud de lo acreditado en el basamento vigésimo primero, literal "E.2", y, si bien la autorización del Banco demandado fue otorgada con posterioridad al mismo, el solo hecho de haberla efectivamente otorgado convalida cualquier vicio que dicha parte pudiera alegar al efecto.
- e) Y la defensa referida a la inexistencia de daño para la demandante, corresponderá acogerla, en virtud de lo dispuesto en el basamento trigésimo primero.

TRIGÉSIMO TERCERO: Que, las demás pruebas rendidas en esta instancia, en nada alteran lo ya decidido en los fundamentos trigésimo primero y trigésimo segundo.

TRIGÉSIMO CUARTO: Que, en cuanto a las costas, el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil contempla dicha condena para la parte que haya sido totalmente vencida, lo cual no se advierte respecto de la demandante, toda vez que en los literales "b" y "d" del motivo trigésimo segundo, se desestimaron las defensas de la demandada que allí se singularizan.



Foja: 1

Por estos motivos, y visto lo dispuesto en los preceptos legales citados por las partes y a lo largo del presente fallo, y lo prescrito, además, en los artículos 160, 170 y el Libro Segundo, todos éstos del Código de Procedimiento Civil, **se resuelve:**

I.- En cuanto al incidente promovido por la vía de excepción dilatoria:

A) Que se desestima, con costas, la excepción de ineptitud del libelo, consagrada en el artículo 303 N°4 del Código de Procedimiento Civil, opuesta por la demandada, conforme a lo decidido en el motivo noveno.

II.- En cuanto a las tachas:

B) Que se desestiman, con costas, las tachas opuestas por la demandante contra el testigo de la demandada, don CRISTIÁN ALBERTO LARRAÍN RÍOS, por las causales de los numerales 4 y 6 del artículo 358 del Código de Procedimiento Civil, conforme a lo dispuesto en el motivo decimocuarto.

III.- En cuanto al fondo:

C) Que se **desestima la demanda** indemnización de perjuicios por responsabilidad contractual, entablada por SOCIEDAD DE INVERSIONES ADICTA S.A., en contra de BANCO SANTANDER-CHILE.

D) Que se desestiman las defensas de la demandada señaladas en los literales “b” y “d” del apartado trigésimo segundo.

E) Que se acogen las defensas de la demandada señaladas en los literales “a”, “c” y “e” del referido motivo trigésimo segundo.

F) Que no se condena en costas a la demandante, conforme a lo resuelto en el numeral trigésimo cuarto.

Regístrese, notifíquese y, en su oportunidad, archívese.



C-35641-2019

Foja: 1

Rol C-35.641-2019.

Dictada por doña Susana Rodríguez Muñoz, Jueza.

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



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

A contar del 06 de septiembre de 2020, la hora visualizada corresponde al horario de verano establecido en Chile Continental. Para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar 2 horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>