

Jevp.
C.A. de Valparaíso.

Valparaíso, veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

Visto:

Se reproduce la sentencia en alzada, eliminándose el considerando duodécimo.

Y teniendo además presente:

1.- Que comparece la abogada Nayibi Bitar Estatopulos, por su mandante Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, deduciendo recurso de apelación en contra de la sentencia dictada por el Primer Juzgado Civil de Viña del Mar, en causa rol C-3393-2020, caratulada Langer/Sociedad Gastronómica Rapid Market Limitada, sobre demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios.

Pide se revoque la sentencia de primera instancia y en su reemplazo se declare que su representado no adeuda monto alguno por concepto de rentas impagas en el periodo que va desde el mes de marzo hasta el mes de diciembre del año 2021 (sic). Además que se deje sin efecto el apartado en que se le condena en costas, y en su reemplazo se reconozca que esta parte no fue totalmente vencida en el presente juicio.

2.- Que la sentencia impugnada acogió la demanda deducida con fecha 28 de agosto de 2020, por Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado, en representación de Eleonora Langer Navarrete, en contra de Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, representada por don Vitas Panayotis Constantindis Poblete y Cecilia del Rosario Poblete Medina, solo en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle 2 Poniente N°281, Viña del Mar y se condena a la parte arrendataria a pagar a la actora las rentas de marzo a noviembre de 2020, a razón de \$450.000 (cuatrocientos cincuenta mil pesos) mensuales, debidamente reajustados conforme al artículo 21 de la ley 18.101 y pagar los gastos por



consumo de energía eléctrica hasta noviembre de 2020, cuyo monto se determinará en la etapa de cumplimiento de este fallo. Asimismo, habiéndose acogido parcialmente la demanda principal, y rechazada en todas sus partes la reconvencional, se condena en costas a la parte arrendataria demandada principal.

3.- Que las diversas medidas impuestas, ante el brote de Covid 19, por la autoridad sanitaria (Decreto Supremo 4 del Ministerio de Salud, de fecha 8 de febrero de 2020; Resolución Exenta N° 217, de 30 de marzo de 2020, de la Subsecretaría de Salud del Ministerio de Salud; Decreto 104 del Ministerio del Interior), han constituido hechos imprevistos y extraordinarios, que han dificultado, entre otros, el libre ejercicio de actividades económicas, como la desarrollada por la arrendataria. En dicho contexto, dicha parte se ha visto impedida de usar la cosa arrendada por un determinado lapso, por causas ajenas a su voluntad, por acontecimientos que fueron imprevisibles para los comparecientes, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, materia de autos.

4.- Que las circunstancias antes consignadas, constituyen en concepto de esta Corte, un caso de fuerza mayor, previsto en el artículo 45 del Código Civil, toda vez que se trata de un imprevisto, ajeno a los contratantes, imposible de resistir, que en este caso se traduce en la imposibilidad temporal de usar la cosa arrendada, para su fin natural o convencional, ante sucesivas medidas de organismos estatales competentes, que han suspendido el desarrollo de una actividad comercial, lo que por ende ha incidido en una merma en los ingresos monetarios del recurrente. Ello ha derivado en un incumplimiento en el pago de rentas, durante un periodo acotado de tiempo, coincidente con las medidas compulsivas decretadas por la autoridad. Bajo tales circunstancias, y habiéndose visto impedido de usar el local arrendado, para el fin pretendido, no corresponde imponerle al arrendatario el pago de las rentas insolutas por el periodo



marzo de 2020 a noviembre del mismo año, por lo que se accederá a eximirlo de dicha obligación.

5º.- Que en cuanto a las costas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, no habiendo sido vencidas totalmente, cada parte se hará cargo de solventar las propias.

Por tanto y visto, además, lo dispuesto en los artículos 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se resuelve:

I.- Que se **revoca, sin costas**, la sentencia apelada de fecha veintiocho de abril de dos mil veintiuno, en cuanto condenó a la parte arrendataria a pagar a la actora las rentas de marzo a noviembre de 2020, y en cuanto la condenó en costas, y en su lugar se declara: que se la exime de pagar dichas rentas, debiendo además, cada parte solventar sus costas.

II.- Se confirma, en lo demás apelado, el referido fallo.

Regístrese y devuélvase.

Redacción de la Ministra suplente señora Roxana Valenzuela Reyes.

N°Civil-787-2021.



En Valparaíso, veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, se notificó por el estado diario la resolución que antecede.



Pronunciado por la Tercera Sala de la C.A. de Valparaíso integrada por Ministro Raul Eduardo Mera M., Ministra Suplente Roxana Matilde Valenzuela R. y Abogado Integrante Jose Luis Alliende L. Valparaíso, veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno.

En Valparaíso, a veintinueve de noviembre de dos mil veintiuno, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

