

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Viña del Mar  
CAUSA ROL : C-3393-2020  
CARATULADO : LANGER/SOCIEDAD GASTRONOMICA RAPID  
MARKET LIMITADA

Viña del Mar, veintiocho de Abril de dos mil veintiuno

VISTO:

Con fecha 28 de Agosto de 2020, comparece don Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado y mandatario, en representación convencional de doña **Eleonora Langer Navarrete**, soltera, chilena, empresaria, cédula nacional de identidad número 8.982.929-1, domiciliado en calle Cuatro Norte 498, comuna de Viña del Mar, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios en contra de **Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada**, representada por don Vitas Panayotis Constantindis Poblete, chileno, ignora profesión u oficio y estado civil, y doña Cecilia Del Rosario Poblete Medina, chilena, ambos con domicilio en calle 2 Poniente N° 281, comuna de Viña del Mar; a fin que se acoja y en definitiva se declare el término del contrato de arrendamiento y condenar a la demandada a la indemnización de los perjuicios por el no pago de rentas, pendientes y por vencer, por la suma de \$5.400.0000.- (cinco millones cuatrocientos mil pesos), correspondiente a los meses de Marzo a Agosto del año 2020; a la suma de \$19.550.000.- (diecinueve millones quinientos cincuenta mil pesos) correspondiente a 23 meses por vencer, contados desde Septiembre del año 2020 hasta Agosto del 2022; a la suma de \$182.000 (ciento ochenta y dos mil pesos) correspondientes a deuda de servicio eléctrico de la Empresa CGE por el monto impago de \$167.200.- (ciento sesenta y siete mil pesos) más gasto de reposición de servicio eléctrico \$15.000.- (quince mil pesos), sumas debidamente reajustadas, más los intereses correspondientes desde la fecha de los hechos, hasta su pago efectivo; se condene además a la demandada a la restitución de la propiedad arrendada, dentro de tercero día de notificada la sentencia que así lo disponga o en el plazo que el Tribunal determine; más al pago por las rentas mensuales, daños ocasionados



atribuibles a descuido de la demandada y los servicios básicos que se generen o devenguen durante la tramitación del juicio hasta que medie efectivamente la restitución material la propiedad, además de cualquier otra declaración o monto de indemnización que el Tribunal determine conforme a derecho y mérito del procedimiento, todo ello con expresa condena en costas.

En el primer otrosí de su presentación, en subsidio y en el evento que no se acoja la demanda de lo principal, deduce demanda de desahucio de contrato.

Con fecha 23 de Noviembre de 2020, folio 11, se notifica la demanda a la demandada de conformidad al artículo 44 del Código de Procedimiento Civil y se practica la primera reconvención de pago.

Con fecha 7 de Diciembre de 2020, folio 21, se lleva a efecto la audiencia de estilo, vía plataforma zoom, se efectúa la segunda reconvención de pago a la demandada y consta que la demandada contesta la demanda, demandando reconvencionalmente. La continuación de la audiencia para contestación de la reconvencional, llamado a conciliación y prueba se lleva a efecto igualmente por plataforma zoom los días 15 y 30 de diciembre, 1 de febrero y 11 de marzo, folios 29, 40, 50 y 58.

Con fecha 18 de Marzo de 2020, folio 60, se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **I.- En cuanto a la objeción de documentos:**

**Primero:** Que la demandante principal y demandada reconvencional en lo principal de la presentación de fecha 8 de Febrero de 2021, folio 54 objeta carta enviada con fecha 13 de Mayo de 2020, acompañada con el N° 9 en la presentación de la demandada principal y demandante reconvencional con fecha 10 de Diciembre de 2020, folio 22, por carecer dicho instrumento privado de validez, veracidad y eficacia de las declaraciones en él contenidas.

**Segundo:** Que, en este procedimiento la prueba será valorada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, razón por la cual no proceden las causales de objeción de documentos de la prueba legal tasada, razón por la cual se rechazarán las objeciones planteadas.

##### **II.- En cuanto al fondo de la acción deducida:**

**Tercero: De las demandas.** Que, con fecha 28 de Agosto de 2020, comparece don Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado y mandatario, en



representación convencional de doña Eleonora Langer Navarrete, ya individualizada, quien deduce demanda de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas e indemnización de perjuicios en contra de Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, representada por don Vitas Panayotis Constantindis Poblete, y doña Cecilia Del Rosario Poblete Medina, ambos ya individualizados; a fin que se declare el término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas y condenar a la indemnización de los perjuicios ocasionados por el no pago de rentas, pendientes y por vencer, por la suma de \$5.400.0000 (cinco millones cuatrocientos mil pesos), correspondiente a los meses de Marzo a Agosto del año 2020; por la suma de \$19.550.000 (diecinueve millones quinientos cincuenta mil pesos) correspondiente a 23 meses por vencer, contados desde Septiembre del año 2020 hasta Agosto del 2022; por la suma de \$182.000 (ciento ochenta y dos mil pesos) correspondientes a deuda de servicio eléctrico de la Empresa CGE por el monto impago de \$167.200.- (ciento sesenta y siete mil pesos) más gastos de reposición de servicio eléctrico \$ 15.000 (quince mil pesos), sumas debidamente reajustadas, más los intereses correspondientes desde la fecha de los hechos, hasta su pago efectivo; se condene además a la demandada a la restitución de la propiedad arrendada, dentro de tercero día de notificada la sentencia que así lo disponga o en el plazo que el Tribunal determine; más al pago por las rentas mensuales, daños ocasionados atribuibles a descuido de la demandada y los servicios básicos que se generen o devenguen durante la tramitación del juicio hasta que medie efectivamente la restitución material la propiedad, además de cualquier otra declaración o monto de indemnización que el Tribunal determine conforme a derecho y mérito del procedimiento, todo ello con expresa condena en costas.

Expone que celebró un contrato por escrito cuya firma se autorizó ante notario, con fecha 05 de abril del año 2016, contrato de arrendamiento de bien inmueble, ubicado en Calle 2 Poniente N° 281, Viña del Mar, comuna de Viña del Mar, arrendada exclusivamente para el giro de cafetería y gastronomía, quedando prohibida la alteración a la destinación. Contrato que comenzó a regir desde el 01 de Enero del año 2016 hasta el 31 de Diciembre del año 2016, pactándose que, llegado su vencimiento se renovarían en forma tácita y automática por un mismo periodo.

Señala que la cláusula de vigencia del contrato fue modificada, por medio de un anexo de contrato celebrado con fecha 02 de agosto del 2016, ampliando el



periodo por tres años.

Indica que conforme a la cláusula tercero, la parte arrendataria se obligó a pagar los días 5 de cada mes y de forma anticipada una renta mensual por la cantidad de \$850.000.- (ochocientos cincuenta mil pesos) mensuales, reajustables una vez al año conforme a la variación del IPC en el periodo inmediatamente anterior.

Agrega que en cuanto a las causales del término anticipado del contrato, las partes acordaron al tenor de la cláusula duodécimo que, se incurrirá en incumplimiento del contrato, en el caso de no pago oportuno de cualquiera de las rentas de arrendamiento mensuales correspondientes, o no se cumpliera con cualquier otro pago u obligación que se encuentre establecido en el contrato, que la arrendadora podrá optar por exigir el pago de todas las cuotas o rentas de arrendamiento vencidas y/o pendientes hasta el término del contrato, las que se harán exigibles de inmediato y sin más trámite, más intereses, intereses penales y reajustes, considerándose todas las obligaciones como de plazo vencido y en mora el arrendatario, sin perjuicio de la obligación de restituir de inmediato a la arrendadora el inmueble.

Refiere que la a relación contractual con la demandada, habitualmente fue de cumplimientos tardíos, pero desde inicio del presente año 2020, los incumplimientos han sido totales en los pagos de los canon de arrendamiento pactados en el contrato suscrito, situación que se ha mantenido hasta la fecha de presentación de este libelo, sin dar indicio alguno de regular la situación actual; debiendo también, los servicios básicos de luz y agua asociados al local comercial en el cual desarrollaban su actividad comercial. Que en diversas y reiteradas oportunidades, se compelió a la Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, de forma personal y por cartas a sus representantes, a que efectúe los pagos de los cánones de arrendamiento como de los servicios básicos. Que ante dichas insistencias, la demandada hasta la fecha no ha contestado los emplazamientos efectuados, ni ha efectuado la debida restitución del inmueble conforme lo establece en contrato en su cláusula duodécima. Que así entonces, y ante la nula intención de la arrendataria en cumplir con sus obligaciones contractuales, conforme a la cláusula duodécima del contrato suscrito, conforme acontece en el caso de marras, da derecho a la parte arrendadora a poner de término al contrato suscrito y reclamar las indemnizaciones por los perjuicios provocados.



Manifiesta que la demandada de autos incumplió y no ha cumplido el contrato celebrado, y bajo las cláusulas del mismo instrumento, que debe efectuar el pago de las rentas mensuales pendientes, por vencer y servicios básicos adeudados, más las indemnizaciones, que detalla como la suma de \$5.400.0000 (cinco millones cuatrocientos mil pesos), correspondiente a rentas de los meses de Marzo a Agosto, todos del año 2020; la suma de \$19.550.000 (diecinueve millones quinientos cincuenta mil pesos) correspondiente a 23 meses por vencer, contados desde septiembre del año 2020 hasta agosto del 2022; la suma de \$182.000 (ciento ochenta y dos mil pesos) correspondientes a deuda de servicio eléctrico de la Empresa CGE por el monto impago de \$167.200.- (ciento sesenta y siete mil pesos) más gasto de reposición de servicio eléctrico \$15.000 (quince mil pesos).

En el primer otrosí, de la misma presentación, en subsidio y para el evento improbable que no se acoja la acción principal, y/o se enerve la acción pagando el total de la deuda, interpone demanda para que se declare la terminación del contrato de arrendamiento por incumplimiento contractual con indemnización de perjuicios, en contra de la Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, representada por don Vitas Panayotis Constantindis Poblete, y doña Cecilia del Rosario Poblete Medina, en virtud de los mismos fundamentos de hecho y de derecho relatados en lo principal.

**Cuarto: Contestación y demanda reconvencional.** Que con fecha 7 de Diciembre de 2020, folio 21, comparece la abogada Nayibi Bitar Estatópulos, en representación de los demandados, exponiendo que encontrándose dentro del plazo legal y haciendo relación con el escrito de contestación de demanda de folio 17, señala que su parte niega y controvierte todos los hechos expuestos por el actor del libelo, así como rechaza todas las peticiones en él contenido.

Primeramente, señala que su representado firma un contrato de derechos de compraventa de llaves y el contrato de arriendo, en otras palabras, se traspasa del antiguo arrendatario a su cliente sólo para efectos de firmar un anexo de contrato el 02 de agosto del año 2016 donde se estipula y modifica la extensión del plazo de 1 año a 3 años, un plazo renovable.

Agrega que así las cosas, a su parte le parece sumamente extraño que la contraparte no reconozca un hecho conocido por todos, esto es la pandemia, el virus del COVID 19 y específicamente el estado de excepción constitucional reflejado en el Decreto Supremo N° 104, decretado por el



Presidente de la República el mes de Marzo de 2020, justamente en el mismo mes que la contraparte hace alusión al no cumplimiento de la obligación de su representada, que es el no pago de las rentas del mes de marzo hasta la presente fecha.

Que sin perjuicio de lo anterior, su parte también estima que existe una alteración del contrato de arrendamiento por fuerza mayor o caso fortuito a propósito del virus del COVID 19, en atención de que la esencia misma del contrato de arriendo desaparece o sencillamente de esfuma dando que su representado no puede hacer alusión al uso y al goce de la cosa arrendada.

Que también su parte estima que existe una inconsistencia del relato de la contraparte ya que como quedará de manifiesto en la presente audiencia, acá existe un envío de una carta certificada a través de correos de Chile por parte de la actora con fecha 13 de Mayo de 2020, donde se señala la voluntad de poner término al contrato de arriendo, por lo tanto existe una inconsistencia gravosa, contraria al derecho y con dolo, al señalar el libelo el no pago de arriendo de todos los meses de arriendo desde el mes de marzo hasta el presente mes.

Manifiesta que es un hecho no menor que existe también la negación de la contraparte a la entrega material del bien raíz, donde quedara también de manifiesto en el periodo probatorio, que existe la voluntad de su cliente de poder entregar materialmente para que pueda disponer libremente de la cosa arrendada, siendo en este acto el representante legal del actor de autos don pedro Montealba, donde existe una negación absoluta de la entrega material donde ella como abogada le entrega materialmente las llaves y existe una expresa negación por parte de la contraria. Por lo tanto, existe un autoboycot de la misma parte, ya que existe un perjuicio directo de ellos para recepcionar el local comercial en cuestión.

Concluye en su contestación por escrito de folio 17, que resulta evidente que la vaguedad y contradicción en el señalamiento de los hechos incurridos en la demanda afecta la relación procesal con su representado, pues si la parte actora pretende obtener con el resultado del juicio la terminación por cobro de rentas e incumplimiento de otras obligaciones del contrato, debemos encontrarnos en el supuesto de que dicho contrato no se encuentra terminado -lo cual no es efectivo- y su representado se encuentre aun haciendo uso de la propiedad, lo que en definitiva no es así, ya que como se demostrará, se hizo entrega formal de la propiedad los primeros días de noviembre y existió negativa para su recepción.



Que es claro, en consecuencia, que los hechos referidos precedentemente hacen inepta y mal formulada la demanda de autos, no permitiendo dirigir la acción conforme a derecho respecto del término de un contrato que en lo material, se encuentra terminado lo cual debe ser declarado por el tribunal.

En el mismo acto de la audiencia deduce demanda reconvencional de indemnización de perjuicios en contra de la actora de autos doña Eleonora Langue Navarrete, por haber ejercido una acción civil en contra de su representada en forma abusiva sólo con el fin de impetrar daño y generar un enriquecimiento sin causa determinada; fundamenta su demanda en que su representado firma un anexo de contrato de fecha 02 de agosto del año 2016 del local comercial en cuestión, quedando este en la indefensión o en una posición desfavorable dado que no existe un contrato de arrendamiento original ni la voluntad libre y espontánea de su cliente de llevar a efecto el instrumento contractual que se ejercía con el antiguo arrendatario.

Señala que es un hecho sabido por todos, la situación mundial que nos queja, esto es el virus del COVID 19, que actualmente tiene un escenario incierto en lo que se refiere a locales comerciales para la atención de público, ya que el inmueble debe contar con todos los medios necesarios para que dicha actividad se lleve a cabo.

Agrega que como se señala en la contestación de la demanda, debidamente integrada en autos, existe una voluntad del actor de dejar término al contrato de arriendo, ello materializado a través de la comunicación por carta certificada enviada con fecha 13 de Mayo del año 2020. Pese a tal situación, encontrándose el local comercial completamente cerrado, en reiteradas oportunidades, las partes arriban a un acuerdo para la entrega material del inmueble, sin llegar a un bien puerto, en los meses de Marzo y Abril del presente año, por la misma situación de la pandemia, debido a que no existía un transporte para poder retirar los bienes muebles que guarnecían el inmueble de la presente causa. Y objetivamente tampoco, por la actora, se podía usar y gozar del mismo bien en cuestión. Que llegando el mes de Noviembre del presente año y encontrándose el país en una fase mucho más avanzada y próxima apertura de locales comerciales, las partes acuerdan la entrega material del inmueble con fecha 09 de noviembre del año 2020 en la jornada de la mañana, donde en este mismo instante existe una negativa expresa a la recepción del local comercial, generando un autoboicot o un



auto daño en la persona la actora a través del representante que es don Pedro Montalva, por lo anterior, se puede apreciar un acto doloso, infundado e ilógico por la contraparte.

Refiere que antes de sufrir esta pandemia, dicho inmueble proporcionado por la actora en autos, no contaba con los factores mínimos para que su representado pudiera hacer uso y goce normal de la cosa arrendada, al contrario, durante la vigencia de la relación contractual existieron múltiples momentos donde incluso tuvieron que dejar de funcionar y por ende, dejar de percibir su utilidad como empresa, por problemas reiterativos de infraestructura, sistema eléctrico, lo que se reflejaba en el corte de electricidad en periodo de apertura, en techumbre también, que no soportaba las lluvias invernales y que objetivamente perjudicaban directamente a su representado, sufriendo daños patrimoniales por los eventos mencionados.

**Quinto: Contestación de demanda reconvencional.** Que con fecha 14 de Diciembre de 2020, folio 28, la demandante principal y demandada reconvencional contesta la demanda reconvencional señalando que en virtud de la representación que inviste, viene en contestar demanda reconvencional deducida por la demandada principal, solicitado a sea rechazada con expresa condena en costas, fundada en que la actora reconvencional deduce la acción de “Demanda de indemnización de perjuicios, por haber ejercido una acción civil en contra de su representada en forma abusiva solo con el fin de impetrar daño y generar un enriquecimiento sin causa determinada”, que como se advierte, al tenor de la pretensión en que se funda la acción en contra de nuestra representada, ésta debe y debió ser declarada improcedente, esto porque las acciones enunciadas, no son de aquellas materias contempladas en el artículo 7 de la Ley 18.101, que rige en esta materia, sino son de aquellas respecto de las cuales el legislador las ha reservado para un procedimiento ordinario de lato conocimiento, conforme al artículo 253 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Señala que el hecho que no se trate de materias contempladas en la ley de arrendamiento, para este tipo de procedimientos, no es la única causa que implica su improcedencia y desestimación, sino también debido a que carece de sentido, respaldo jurídico y es temeraria en su interposición, puesto que la ley reserva una acción in rem verso o acción de reembolso, -emanada de una fuente de la obligación no tradicional, como lo es el enriquecimiento sin causa-, siempre que ésta





fuere deducida en subsidio del pago de lo no debido, cuestión que como se vislumbra en el caso sub-lite, ni siquiera resulta ser invocado por la demandante.

Agrega además, que la acción es improcedente y debe desestimarse por el ejercicio de acciones que emanan del incumplimiento del pago de rentas y de las obligaciones que emanan de un contrato, en el que las partes contemplaron expresamente en la cláusula duodécimo las sanciones que se harían exigibles de verificarse dicha condición, no pueden considerarse abusivas ni que persigan una finalidad de producir daño, como lo enuncia la actora y arrendataria, puesto que el objeto que persiguen las acciones deducidas por esta parte es que se repare el daño ocasionado a causa del incumplimiento contractual, lo que sí acontece en el caso de marras, al no pagar la demandante reconvencional las rentas y/o incumplir el vínculo contractual.

Expone que es necesaria la concurrencia de un pago de lo no debido, que para tener fundamento legal la acción reconvencional, debe haber sido denunciado en lo principal el pago de lo no debido, y declarado judicialmente, para que en subsidio opere la acción in rem verso, no obstante, éste no se demanda ni se verifica en autos ni en los hechos, y en el libelo reconvencional, ni siquiera la actora lo desarrolla o explica, ni menos lo señala, muy por el contrario, nuestra representada no ha percibido los pagos devengados y pendientes que nacen de la relación contractual, -si se quisiera forzosamente interpretar que a éstos se refiere la arrendataria como fundamento de la acción in rem verso, aduciendo que dan lugar al enriquecimiento sin causa o injustificado. Que la acción que dedujo esta parte es por el incumplimiento de un contrato de arrendamiento, sea en el pago de las rentas pactadas o en las obligaciones del mismo, acción que se ha presentado, en virtud de la cual, se ha solicitado simplemente que se haga efectiva la sanción contemplada en el contrato por las partes y/o establecida por el legislador.

Refiere sobre la hipótesis eventual que darían lugar a un pago por parte de la arrendataria; fundamenta que si hubiese un pago que efectuara la arrendataria, - considerando a éste como no debido-, sería por la vía forzosa, y, provendría de una sentencia condenatoria, -hecho futuro e incierto-, lo que se presume y desprende de la actitud de no conciliar de la demandada principal, y, al negar en términos absolutos la demanda, lo que bajo ningún supuesto podría concluirse como injustificado o sin causa.

Añade que si se obliga a la demandante reconvencional al pago, tendría que



ser sin causa o injustificado, que si conforme al mérito del procedimiento, Usía dicta una sentencia definitiva condenatoria en contra de la arrendataria, para no tener causa, la resolución debería carecer de fundamentos, existiendo remedios procesales para subsanar dicho agravio, por lo que entonces, parece insospechado que la demanda reconvencional tenga algún asidero jurídico que se pudiera prever.

Se refiere además a los hechos descritos en la demanda reconvencional, exponiendo que la actora reconvencional señala que; “su representada firma un anexo de contrato de fecha 02 de agosto del año 2016 del local comercial en cuestión, quedando este en la indefensión o en una posición desfavorable dado que no existe un contrato de arrendamiento original ni la voluntad libre y espontánea de su cliente de llevar a efecto el instrumento contractual que se ejercía con el antiguo arrendatario”; explica que resulta inentendible el hecho que se suscriba un contrato “original” con la voluntad viciada de una de las partes, en el año 2016, sin haberse ejercido una acción de nulidad relativa, a la fecha sobre el mismo, la que además habría sido desechada por que, hasta marzo del 2020, las obligaciones emanadas del contrato fueron cumplidas, no en términos exactos, íntegros y oportunos por el actor reconvencional, pero suficientes para desprender que conforme al principio de ejecución y cumplimiento de las obligaciones emanadas de la convención, el vicio de la voluntad, de haber concurrido, se habría subsanado (ratificado, renunciado, convalidado o confirmado) al tenor del artículo 1684 del Código de bello, sin considerar además, a la fecha dicha acción se encuentra prescrita.

Que el contrato celebrado entre las partes es de carácter bilateral en cuanto al número de voluntades y partes obligadas, sujeto a las reglas y normas que el legislador contempló para este tipo de convenciones, rigiendo íntegramente el principio de la autonomía de la voluntad o autonomía privada, y los subprincipios, como el consensualismo, libertad contractual, fuerza obligatoria y efecto relativo, teniendo como margen a la buena fe, motivo por el cual no se trata en consecuencia de un contrato por adhesión, ni colectivo, ni dirigido, ni forzoso, etc, en los cuales no resulta posible, con más o menos matices, alterar su contenido por los contratantes, por lo que pretender la demandante reconvencional, verse imposibilitada, cito: “*quedando este en la indefensión o en una posición desfavorable dado que **no existe un contrato de arrendamiento original ni la voluntad libre y espontánea de su cliente***”; resulta inverosímil y desprende



mala fe, pretendiendo desentenderse del cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato aludiendo a circunstancias que ni en los hechos ni el derecho se contemplan, respecto de las cuales hasta antes de la presentación de la demanda por nuestra representada, ni siquiera enunció ni recurrió a la vía judicial ni convencional, muy por el contrario, se mantuvo en pasividad y cumplimiento durante todo el *iter* contractual, hasta marzo del presente año.

Indica que la actora reconvencional, alude a la situación mundial del COVID 19, *“que actualmente tiene un escenario incierto en lo que se refiere a locales comerciales para la atención de público”*, que, *“existe una voluntad del actor de dejar término al contrato de arriendo, ello materializado a través de la comunicación por carta certificada enviada con fecha 13 de mayo del año 2020”*.

Explica que existe una conducta contraria a derecho y de mala fe por parte de la actora reconvencional en tratar de eludir el cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato, argumentos que no solo enarbola en la demandada reconvencional, sino además en la contestación a la demanda principal, puesto que trata de convencer y confundir al Tribunal señalando que debido a la pandemia y estado de emergencia le asistiría una causa de eximición de responsabilidad civil contractual, calificando a su incumplimiento en involuntario por haberle asistido caso fortuito o fuerza mayor, como si por el solo hecho de mencionarlo operara este como una esfera protectora. Que lo anterior debido a que es un hecho de notorio y público conocimiento la existencia de la pandemia que nos afecta, a consecuencia de la cual se decretó por la autoridad el estado de emergencia constitucional, el que comenzó en nuestro país el día 18 de marzo del 2020, y en Viña del Mar, sus efectos más intensos el viernes 12 de junio a las 22:00 hrs.

Relata además que al día 18 de Marzo, momento que se decreta estado de emergencia en el país, la actora ya se encontraba en incumplimiento, verificándose así el hecho futuro incierto contemplado en la cláusula duodécimo del contrato, facultando al arrendador para exigir por la vía judicial el cumplimiento de las sanciones contempladas, cuestión que se agrava más aún a fecha 12 de junio, momento en recién se hacen efectivos los efectos del estado de emergencia para las empresas del rubro y nos afecta como comuna, lo que por ningún motivo podría calificarse de imprevisible ni irresistible, puesto que a dicha data el incumplimiento



contractual es totalmente voluntario, imputable a dolo o culpa del deudor, y en ninguna hipótesis atribuible a un caso fortuito o fuerza mayor.

Concluye que es por eso entonces que la demanda principal o en subsidio debe ser acogida, puesto que se cumplen los requisitos contractuales contenidos en la cláusula duodécimo para que sea condenada la demandada, al verificarse el incumplimiento, y además, irremediablemente, a concluir que la contestación y demanda reconvencional carecen de fundamento en términos absolutos, evidenciando que son temerarias e imprudentes, sin ostentar derecho plausible para litigar por lo que debe resultar completamente vencidas, y condenada a las costas del juicio.

**Sexto: De la recepción de la causa a prueba.** Que en la audiencia de fecha 15 de Diciembre de 2020, folio 29, se recibió la causa a prueba fijándose como hechos sustanciales, pertinentes y controvertidos sobre los que esta debería recaer, los siguientes:

1.- Existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, objeto, plazo y monto de la renta pactada. Partes que suscribieron ese contrato y si el demandado subrogó al arrendatario en las obligaciones que de él nacieron. Circunstancias de hecho que así lo acrediten.

2.- Rentas pagadas por la demandada a partir del mes de marzo de 2020. Forma de pago, monto de los mismos

3.- Efectividad de haberse visto el arrendatario turbado en el goce del inmueble arrendado. En su caso, si por hechos imprevistos e irresistibles para las partes, el inmueble no ha podido ser destinado al objeto para el cual fue arrendado y que éste objeto era conocido por el arrendador.

4.- Plazo por el cual fue pactado el contrato y circunstancias de hecho que lo acreditarían. Tiempo de ocupación de la propiedad arrendada y si esta fue restituida, forma en que se efectuó dicha restitución.

5.- Si ha operado alguna causa de terminación del contrato acordada en el mismo, en especial, si la arrendadora puso término al contrato enviando carta certificada dentro del plazo pactado. Circunstancias de hecho que así lo acrediten.

6.- Efectividad de haber nacido para la arrendadora la obligación de aceptar la restitución del bien raíz, circunstancias de hecho que así lo acrediten y en su caso si se dio cumplimiento con esa obligación.



7.- Existencia, naturaleza y monto de los perjuicios que a la arrendataria se le habrían causada por el incumplimiento alegado y acción de la arrendadora.

**Séptimo: De la prueba de la parte demandante principal.** Que, para acreditar los fundamentos fácticos de su acción, la demandante rindió la prueba documental consistente en:

a) Copia de contrato de arrendamiento entre Eleonora Lager Navarrete, representada por don Pedro Fernando Montalva Carrasco, como arrendador y Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, representada por doña Carolina Margarita Franchino Fárías, como arrendatario, de fecha 23 de Marzo de 2016, respecto del inmueble ubicado en calle 2 Poniente N° 281 de Viña del Mar, destinada como establecimiento comercial del giro cafetería y gastronomía, por una renta mensual anticipada de \$850.000, reajutable una vez al año conforme a la variación del IPC, contrato de duración de un año, que regirá desde el 1 de Enero de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2016, ambos inclusive, renovable automáticamente por periodos iguales, sucesivos y consecutivos de un año, estipulándose en la cláusula duodécimo como causales de incumplimiento del contrato si no pagare oportunamente una cualquiera de las rentas de arrendamiento mensuales o cualquier otro pago a que se encuentre obligado por el presente contrato y en general cualquiera de las obligaciones establecidas, y además cayere en insolvencia o si cesare en el pago de sus obligaciones o si fuere declarado en quiebra o en caso que presente proposiciones de convenio judicial, facultando a la arrendadora a exigir el pago de todas las cuotas o rentas vencidas y/o pendientes hasta el término del contrato, las que se harán exigibles de inmediato y sin más trámite, más intereses y reajustes sin perjuicio de la obligación de restituir de inmediato el inmueble o dar por terminado ipso –facto el contrato.

b) Copia de anexo de contrato de arrendamiento entre Eleonora Langer Navarrete, representada por Pedro Montalva Carrasco, como arrendadora y Vitas Panayotis Constantinidis Poblete y Cecilia Poblete Medina, ambos como representantes de Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, como arrendataria, de fecha 2 de Agosto de 2016, mediante el cual se cambia el contenido de la cuarta cláusula, en relación a la vigencia del contrato, en que el plazo del presente contrato será de tres años a contar de la fecha de suscripción del mismo, rigiendo desde el 2 de Agosto de 2016, hasta el 2 de Agosto de 2019,



entendiéndose renovado automáticamente por periodos iguales, sucesivos y consecutivos.

- c) Copia de correo electrónico de fecha 6 de Noviembre de 2020 de Cecilia Poblete a doña Eleonora Langer en que comunica que con fecha 9 de Noviembre de 2020 hará entrega del local comercial.
- d) Copia de correo electrónico de fecha 6 de Noviembre de 2020 en que remite carta de aviso de entrega del local.
- e) Copia de Inventario de recepción de local comercial ubicado en 2 Poniente 281.

**Octavo: De la prueba de la parte demandada.** En orden a acreditar los hechos en que fundamenta su defensa la parte demandada rindió la siguiente prueba:

**I. Documental:**

1.-Copia de contrato de compra venta de establecimiento de comercio de fecha 2 de Agosto de 2016 entre Carolina Margarita Franchino Farías, Exnelda Oyarzún Ruiz, por sí y en representación de Sociedad Gastronómica Rapid Market Limitada, el vendedor y don Vitas Panayotis Constantinidis Poblete, el comprador, en que la sociedad transfiere al comprador, quien además con esa fecha y por instrumento separado ingresa a la sociedad antes individualizada, todos y cada uno de los derechos de propiedad y explotación a título de compraventa del establecimiento de comercio denominado “Aroma, Resto y Café”, ubicado en calle 2 Poniente N° 281 de Viña del Mar, estipulándose en el clausula quinto que la venta del establecimiento se hace bajo la modalidad de venta con derechos de llaves.

2.- Copia de contrato de arrendamiento entre Eleonora Lager Navarrete, representada por don Pedro Fernando Montalva Carrasco, como arrendador y Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada, representada por doña Carolina Margarita Franchino Fárías, como arrendatario, de fecha 23 de Marzo de 2016, respecto del inmueble ubicado en calle 2 Poniente N° 281 de Viña del Mar, destinada como establecimiento comercial del giro cafetería y gastronomía, por una renta mensual anticipada de \$850.000, reajutable una vez al año conforme a la variación del IPC, contrato de duración de un año, que regirá desde el 1 de Enero de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2016, ambos inclusive, renovable automáticamente por periodos iguales, sucesivos y consecutivos de un año,



estipulándose en la cláusula duodécimo como causales de incumplimiento del contrato si no pagare oportunamente una cualquiera de las rentas de arrendamiento mensuales o cualquier otro pago a que se encuentre obligado por el presente contrato y en general cualquiera de las obligaciones establecidas, y además cayere en insolvencia o si cesare en el pago de sus obligaciones o si fuere declarado en quiebra o en caso que presente proposiciones de convenio judicial, facultando a la arrendadora a exigir el pago de todas las cuotas o rentas vencidas y/o pendientes hasta el término del contrato, las que se harán exigibles de inmediato y sin más trámite, más intereses y reajustes sin perjuicio de la obligación de restituir de inmediato el inmueble o dar por terminado ipso –facto el contrato.

3.- Resolución exenta N° 1705182858 de fecha 19 de Junio de 2017 emitida por el Ministerio de Salud que autoriza el funcionamiento del local de elaboración de alimentos de consumo ubicado en 2 Poniente N° 281 Viña del Mar.

4.- Carta de fecha 2 de Agosto de 2017 de Cecilia Poblete representante legal de Sociedad gastronómica Rapdmarket Ltda., dirigida a Eleonora Langer, exponiendo que si bien no han cumplido a cabalidad la cláusula del contrato referente a puntualidad en los pagos, expone problemas de electricidad, desratización, infiltraciones por lluvia.

5.- set de 5 Fotografías, en que se muestra filtración de agua lluvia y despegue de cerámicas.

6.- Captura de pantalla de fecha 30 de Agosto de 2019 y 24 de Diciembre de 2019, conversación con don Pedro Montalva.

7.- Recibos arriendo de parte de don Pedro Montalva y doña Eleonora Langer, fecha 30 Septiembre 2019, 31 Octubre 2019, 29 Noviembre 2019, 24 Diciembre año 2019, cada uno de ellos por un monto de 900.000.-

8.-Carta de Aviso de renta impaga firmada por doña Eleonora Langer Navarrete, recordando la renta impaga del mes de Marzo de 2020 de fecha 26 marzo de 2020

9.-Carta certificada por correos de Chile, enviada por la demandante, a Sociedad Gastronómica Rapidmarket Ltda., aviso término contrato arriendo fecha 13 de Mayo de 2020.

10.-Carta Emitida por banco Santander fecha 3 de Junio 2020, donde se señala el rechazo crédito solicitado por la Sociedad Gastronómica Rapidmarket Ltda.



11.- Publicidad venta derecho llaves local comercial 2 Poniente, por Corredora de Propiedades “Viña”

12.- Copia de correo electrónico enviado por Cecilia Poblete de fecha 6 Noviembre de 2020 que da cuenta voluntad entrega local comercial.

13.- Carta Adjunta de Cecilia Poblete enviada con fecha 6 Noviembre 2020, da cuenta que con fecha 9 de Noviembre de 2020 a las 10.00 hrs., hará entrega del local.

14.-Copia de correo electrónico enviado a la demandante, donde certifica que concurrió a efectuar entrega material de la propiedad a través de su abogada Srta. Nayibi Bitar, dando manifiesto que don Pedro Montalva se negó expresamente a recibir la propiedad.

## **II. Prueba Testimonial:**

Los demandados rindieron la prueba testimonial en las audiencias del día 1 de Diciembre de 2020, folio 41, y 27 de Enero de 2021, folio 50, declarando doña doña **Ariadna Cecilia Constantinidis Poblete**, doña **Paola Villouta Balboa** y don **Pedro Montalva Carrasco**, quienes previamente juramentados e interrogados en forma legal, en síntesis exponen:

1.- La primera, al punto uno del auto de prueba señala que, si, tiene conocimiento de que ambas partes tenían un contrato de arrendamiento de por medio, de la demanda y del motivo, en cuanto a los plazos, montos, no sabe, porque eran temas que veían los dueños del local con su jefe. Que vio que era don Pedro quien hacía los pactos con el contrato, y quienes conversaron con ellos era la encargada del local Cecilia Poblete, y Vitas que era el dueño del Restaurant.

Al punto N°2 del auto de prueba, responde que trabajaba ahí, en el Restaurant, por lo tanto se sabía o se veía cuando iba don Pedro, quizás para hacer un tipo de negociaciones, pero esas eran cosas entre ellos, porque ella trabajaba de garzona, y no sabe nada más. Agrega que comenzó a trabajar desde 2016, que es cuando inició el Restaurant, presencialmente dejó de trabajar en Marzo de este año, entre el 18 y 19, cuando se decretó el cierre de los locales comerciales, con el inicio de la pandemia.

Al punto N°3 del auto de prueba responde que efectivamente existieron situaciones en que hubo que cerrar el local, porque no era posible seguir con la atención, por ejemplo que se llovía, al día siguiente estaba todo empapado, la





cocina, el salón las máquinas, retrasando el horario de apertura. A veces lloviendo a la gente la caía agua en las mesas, y la cara visible éramos nosotros, y en su caso significaba una pérdida en términos de propina y de ingresos. También había cortes de luz, sin algún motivo, sin tener máquinas prendidas ni nada, que cuando pasaba no había nada más que hacer, y también el tema de los roedores, que obviamente, encontrábamos las verduras con mordidas de roedores, llamar a los de sanitización para ver la causa de porque aparecían.

Al punto N° 4 del auto de prueba, responde que en cuanto al tema de los plazos de arriendo, no tiene conocimiento, eran conversaciones entre ellos.

Al punto N° 5 del auto de prueba, señala que si, tenía conocimiento de la carta, ya que justamente en una reunión por Zoom, se les informó a todos que la dueña había puesto término al contrato de arrendamiento, por lo que no iba a poder seguir el proyecto. Cosa que a todos les afectó, porque como estaban con suspensión laboral, pensaban que terminado el beneficio iban a volver a trabajar, y a los dueños también. Sobre el motivo de la citación a la reunión a la que ha hecho alusión, y la fecha en que esta se efectuó, responde que el día exacto no lo recuerda, pero sí que fue en Mayo de este año, y el motivo fue porque ellos estaban con contrato, entonces también eran parte del proyecto, y también querían saber que pasaba, cuáles eran las intenciones de los dueños del local, así que se pactó la reunión.

Al punto N° 6, señala que en la reunión que mencionó se les informó sobre el término del contrato, pero sobre entrega u otro tipo de trámites no tiene conocimiento.

Al punto N° 7, responde que no tiene conocimiento sobre monto, pero en cuanto a daños, y a reparaciones que habría que realizar sí, porque estaba siempre presente, esto es reparaciones de techo por la lluvia, contratar eléctricos por los cortes de luz, el tema de las fumigaciones, que si bien es cada cierto tiempo, había que hacerlo antes de lo que correspondía, porque no se solucionaba el tema. También inversiones que se hicieron, ya que supuestamente cuando se arrendó el local tenía una patente de alcohol, que al parecer no estaba pagada, por lo que se tuvo que hacer toda una reestructuración, con inversión en el local, para obtener dicha patente que supuestamente estaba.

2.- La segunda testigo, al punto N° 1 del auto de prueba, responde que el contrato físicamente no le ha visto, que sabe de él porque cuando tomaron sus



servicios contables, tuvo que conocer el monto del arriendo que es de \$850.000.-, que recuerda que era un contrato renovable, como todos en este aspecto, que las partes eran Rapid Market como arrendatario, y la arrendadora una señora cuyos datos no recuerda.

Al punto N° 2 del auto de prueba, señala que tiene entendido que pagó hasta anterior a Marzo, y luego de Marzo en adelante, como se suscitaron todos los problemas sabidos, como el estallido social y luego la pandemia, eso los terminó de rematar. Que imagina que la forma de pago ha sido transferencia, y probablemente en abonos. Que efectivamente la empresa no tuvo movimiento, y principalmente porque en marzo hubo una ordenanza presidencial por el tema COVID que decretó que los restaurantes no podían seguir prestando servicios, y ellos cumplieron con eso. Responde además que fue una orden presidencial, por lo que al principio no había otra alternativa que cerrar, que ella tiene más o menos 5 clientes del mismo rubro, y todos tuvieron que cumplir con la normativa, no había otra alternativa más que cerrar, era una orden. Que no recuerda cuanto tiempo duró el tema cerrado cien por ciento, sabe que cuando entraron en otra fase se le autorizó a los restaurantes la opción de delivery, con ciertos requisitos, a esas alturas, esta empresa había intentado conseguir préstamos principalmente porque se habían juntado varios arriendos, era una preocupación latente, porque la idea siempre fue seguir. Que luego enteró de que el propietario ya no quería continuar con el arrendamiento de la propiedad.

Al punto N° 3 señala que los imprevistos fueron, primero el estallido social, que eso le dio una baja notoria a todo el comercio en el centro de Viña del Mar, luego vino el tema de cierre por orden presidencial, y también recuerda otros temas que le comentaron, como temas de filtraciones que causaban problemas eléctricos, y a causa de ello gastos que no estaban previstos, y que obviamente corrían por parte del arrendatario, incluso conoce la empresa de aseo que hizo la limpieza inicial de ese local, cuando recién lo arrendaron, y la cocina estaba bastante a mal traer, se fijaron que habían problemas en el techo y le comentaron que ojalá a futuro no les trajera consecuencias. A partir de marzo no pudo ser destinado al objeto para el cual fue arrendado, esto si era conocido, esto lo sé por conversaciones con la administradora la Sra. Cecilia, quienes estaban informados de lo que ocurría en la zona, y lo de la pandemia es conocido.

Agrega que en cuanto a los días aproximados en que el local no estaba apto



para atender a los comensales en forma continua, por los problemas de infraestructura, red eléctrica y sanitación (roedores), responde que no fue una sola vez, hubo varias ocasiones que el Restaurant tuvo que cerrar 3 o 4 días, por el tema de los ratones, hubo que sanitizar, y eso también tomó un tiempo relativo, y además por los arreglos que había que hacer, hubo que cerrar al menos 3 o 4 días, en que no se podía usar la cocina.

Al punto N<sup>o</sup> 4 del auto de prueba, señala que respecto del contrato, detalle no maneja porque no lo ha leído, solo tiene las conversaciones con la dueña, la señora Cecilia, quien le contó que trataron de entregar la llave al arrendador y que éste no las quiso recibir.

Al punto N<sup>o</sup> 5 del auto de prueba, señala que si existió una carta, esto fue en Mayo de 2020, no recuerda fecha exacta, lo sabe porque se dijo en una reunión que tuvieron para aclarar varios temas que traían consecuencias a partir del cierre del local, puntualmente el tema de los trabajadores del local. Hay que tener presente que si bien hay pandemia, estallido social, etc, ninguno de esos ítems les corresponde a los trabajadores, quienes estuvieron bajo suspensión laboral hasta noviembre. Y que durante todo este tiempo, las cotizaciones han sido de cargo y responsabilidad del empleador, por lo tanto aunque el local estuviera cerrado y no vendiera, aún estaba el gasto fijo de las cotizaciones. Ahora les queda solucionar el gran tema de pago de los finiquitos.

Responde sobre el nombre de la persona que se niega a recepcionar el local, era un señor Montalva, que le comentaron que era representante de la arrendadora, de nombre Pedro Montalva.

Al punto N<sup>o</sup> 6 del auto de prueba, señala que siempre supo que por el tema de la pandemia, ellos tenían la intención de entregar, y que le sorprendió que no hayan querido recibir el local, más aun en las circunstancias que se encontraban, ya que había prohibición de fletes y de traslados, que costó hartó sacar las cosas.

Responde además que ella recibe honorarios, los cuales se encuentran pendientes de pago desde Marzo a la fecha, por lo tanto ella también forma parte de las negociaciones para finiquitar personal, pero que ve el esfuerzo que ellos ponen para solucionar estos temas, por lo tanto sigue prestando servicios y asesorando en lo que puede.



Al punto N° 7 del auto de prueba, señala que los perjuicios han sido los arreglos imprevistos, cañerías parte eléctrica, patentes que se pagaron y no se pudieron utilizar, el tema de las ventas. Que si tuviera que dar un monto, estaría hablando de unos 7 millones aproximados.

3.- El tercer testigo al punto N° 1 del auto de prueba, señala hay un contrato, las partes son el restaurant Helénikos, representados por la Sra. Cecilia y por don Vitas, por la sociedad Rapid Market. La renta en principio, año 2016, era de \$750.000.-, que esto se hizo con objeto de dedicarlo a un Restaurant, el plazo era de 3 años renovable, se podía poner término al contrato mediante aviso con 2 meses de anticipación. En un momento sí se subrogó al arrendatario. Que la contratación se hizo sin ningún problema, en un comienzo. A través del tiempo siempre pagaron con dificultades, y eso le estaba inquietando.

En cuanto a si es efectivo que, al momento de la celebración del contrato, y anexo del mismo, el local comercial no contaba con las patentes respectiva, y el normal funcionamiento de esta para que pudiera ser arrendado, responde que las patentes las tienen que sacar ellos, ya que estaban arrendando el local y querían colocar un restaurant, por lo que normalmente son los arrendatarios los que se tienen que preocupar de eso. El local comercial se arrendó en esas condiciones, las cuales ellos aceptaron al firmar el contrato.

Agrega que no le consta que el local comercial contaba con problemas de electricidad y problemas de roedores que limitaban el buen funcionamiento de este, con el objeto de ser arrendado, porque si no hubiera quedado estipulado en el contrato.

En cuanto a que si es efectivo que firma en representación de doña Eleonora, tanto el contrato original y el anexo, sí conocía las condiciones deplorables que tenía el local comercial, responde que respecto a lo primero, si tiene poder para firmar por Eleonora Langer, y con respecto a la parte deplorable, cree que no habrían arrendado el local si hubiera estado deplorable. Agrega además que se subrogó todo el contrato, no hubo ningún problema ni reparo.

Indica que el canon de arriendo asciendo a \$890.000.- (ochocientos noventa mil pesos)

Al punto N° 2 del auto de prueba, responde que ellos no han cancelado las rentas, cree que desde Febrero o Enero del año 2020 en adelante. La forma de pago es transferencia electrónica. El monto de los pagos corresponde al año 2019,



en Diciembre, normalmente hacían abonos y el monto de la renta era en esa fecha \$890.000.

En cuanto a que como es efectivo, la emisión de los recibos de arriendo firmados por el mismo, del año 2019, donde certifica el pago de \$900.000, responde como representante legal de la empresa, que no están reclamando el pago de esa fecha, que como ha pasado tanto tiempo no recuerda.

Al punto N<sup>o</sup> 3 del auto de prueba responde que nunca a decir verdad, porque ellos siempre han trabajado. Ellos en realidad no trabajaron en delivery, para poder solventar como todo el mundo lo hace en estos tiempos, no intentaron hacer nada para seguir trabajando. Que cree que ellos también estaban vendiendo un derecho de llaves, y el contrato dice que no se puede hacer eso, está prohibido. Agrega que se les vio sin interés de seguir adelante, de intentarlo, de trabajar. Que estuvo trabajando de sol a sombra, y todos los demás comerciantes trataron de hacer lo mismo, entonces no ve porque ellos no lo hicieron.

En cuanto a la pregunta que la parte arrendadora, no quiso llegar a un acuerdo de pago, o una rebaja del arriendo, con el objetivo de continuar el trabajo modalidad delivery, responde que nunca se acercaron a él para proponerle algo, porque si no ahí habrían mostrado interés por trabajar.

En cuanto a sus conocimientos sus conocimientos de problemas de electricidad, roedores, e infiltración por lluvia, que tenía el local comercial, responde, que su conocimiento, ya que ha sido arrendador de locales comerciales, y cuando uno arrienda llega a reparar respecto al tipo de local que quiere colocar, todo lo que concierne al rubro. Conocimiento es cuando a uno le dicen, que se acerquen a conversar. Que si sabía que había una filtración de lluvia por el tema de la campana, que la arreglaron, de hecho, tuvo que cambiar el techo, respecto a los otros dos ítems, electricidad y roedores, no lo sabe. Que la propiedad estaba a cargo de ellos, los tenían que hacer todos los arreglos que corresponden a un local comercial para adecuarlo al funcionamiento, porque el arrendatario no hace esos gastos, ellos recibieron el local ok, por eso firmaron el contrato.

Al punto N<sup>o</sup> 4 del auto de prueba, señala que si tiene conocimiento de algo, que a él no le han restituido el local, cree que dejaron las llaves en el Juzgado, pero personalmente a él no se lo han entregado. Respecto al plazo, eso está en el contrato, y el tiempo de ocupación es del año 2016 hasta la fecha.



En cuanto a que si es efectiva la negación por su persona, de la recepción del local comercial, con fecha 09 de Noviembre de 2020, efectuada mediante entrega material de las llaves por la abogada Nayibi Bitar, en persona., responde que si se negó, porque ella para poder entregar una propiedad tiene que haber hecho algún escrito, algo formal, no llevar las llaves solas así, sin revisarlo, sin saber si habían sacado sus cosas, y además como les iba a recibir las llaves si tenían una deuda, por eso fue su negación. Agrega que en cuanto al conocimiento de la entrega mediante correo electrónico enviado con fecha 06 de noviembre de 2020, cuyo destinatario fuese [biciclet.finanzas@gmail.com](mailto:biciclet.finanzas@gmail.com), responde que no lo formalizó, formalmente no lo hicieron con algún documento, algún cheque alguna letra. Que si tuvo conocimiento del correo, pero no se formalizó.

Aclara que a la arrendataria no se le envió carta por término de contrato y tampoco se le solicitó la restitución del inmueble. Y que no tiene conocimiento de una carta enviada a la arrendataria con fecha 13 de Mayo de 2020, que indica el término del contrato, y entrega de llaves.

Al exhibirle el documento acompañado a folio 22 de autos, responde que ese documento no fue enviado por ellos, ni por él o por Eleonora Langer, y la firma no corresponde, ya que esa no es la firma de Eleonora Langer, ni la suya, por lo que esa firma es falsa. No tiene por lo tanto conocimiento de que se haya enviado esta carta.

En cuanto a que si tiene conocimiento de si otro trabajador de la arrendadora envió el documento exhibido en la pregunta anterior, responde que no tiene conocimiento de eso, que la carta es falsa. Y que no tiene el inmueble en su poder ni tampoco ha sido restituido.

Al punto N<sup>o</sup> 5 del auto de prueba de fecha 15 de diciembre de 2020, señala que no tiene conocimiento, no hay una carta formal que lo acredite, o entrega formal del local que lo acredite. No hay pagos, y además desconoce el estado del local.

Agrega que no es efectivo su declaración de término de contrato de arriendo en forma verbal, relacionada con carta certificada enviada el 13 de Mayo de 2020, y conversación efectuada en dependencias del local comercial con fecha 09 de Noviembre del año 2020, porque no una entrega formal de la propiedad, no hay carta formal al respecto.



Al punto N° 6 del auto de prueba, responde que no, porque en realidad, ellos no han pagado, que no se ha restituido el local, no han cancelado nada. Que incumplió el contrato.

En cuanto a si es efectivo, la no aceptación de la restitución del local comercial, pese a existir un incumplimiento de la obligación de pago del arrendatario, responde que no lo hizo de manera formal, que el contrato no lo cumplió. No le podría recibir el local pese a no existir pago porque tampoco sabe si hay bienes muebles ahí. Que no le consta, porque el local está completamente cerrado y la fecha particular no le consta.

En relación al estado de techumbre en el interior del local comercial, específicamente en la zona de la cocina, encontrándolo en buen estado, esto con fecha 09 de noviembre de 2020, responde que no le consta, que anteriormente había arreglado, y le cambió toda la techumbre a la propiedad.

Al punto N° 7 del auto de prueba, responde que desconoce esa parte, que no lo sabe, desconoce si existen perjuicios.

### **III.- Prueba Confesional.**

Que con fecha 11 de Marzo de 2021, folio 58, rindió prueba confesional doña Alejandra Amor Garate, en representación de doña Eleonora Langer, quien al tenor del pliego de posiciones abierto en dicho acto indicó únicamente como efectivo:

Indica que si tenía conocimiento de las gestiones que estaba haciendo Pedro Montalva, de lo que él le comentó sobre la venta del derecho de llaves.

Agrega que es efectivo que su parte conocía de la solicitud de las autoridades del cierre de algunos locales comerciales, pero también se plantearon otras posibilidades de continuar con el rubro, siendo un hecho notorio, público y efectivo, que en el mes de marzo se comenzó a cerrar los locales a nivel país, aunque hay que tener en cuenta que la cuarentena comenzó en el mes de junio de 2020 en Viña del Mar, también estuvo siempre la opción de reinventarse a través de la modalidad de delivery, u otra oferta, como lo hicieron diversos locales del mismo rubro. Que el sistema de delivery es una opción que tiene cualquier arrendatario o dueño de local, para ofrecer desde el día uno de su emprendimiento, el tema es que en el rubro que tiene la parte demandada, desde Marzo fueron muchas empresas las que se acogieron al sistema de delivery para no perder su negocio, pero esto siempre ha sido opción de quien ejerce el rubro, por lo que



estaba vigente de años antes del 2020, ya que es optativo de quien ejerce el rubro.

Expone que si es efectivo que tenía conocimiento de la devolución, pero no se pudo llevar a cabo, porque no sabían del estado del inmueble, y la parte demandada tenía sus bienes muebles dentro del local, por lo que no se pudo aceptar la devolución en esas circunstancias, ya que tampoco se sabía de los cánones de arrendamiento pendientes, y menos del estado del local, considerando que habían muebles aún en el lugar.

#### **IV.- Exhibición de documentos:**

Que con fecha 11 de Marzo de 2021, folio 57, se rinde la exhibición de documentos pedida por la demandada-demandante reconvencional respecto a los correos electrónicos, agregados a la causa por la exhibiente demandante principal y demandada reconvencional, bajo el folio 39 y que corresponden a 15 correos electrónicos entre las partes.

**Noveno: De la existencia de contrato.** Que, en lo principal, se ha deducido la acción contemplada en los artículos 1977 del Código Civil y 10 y siguientes de la Ley N° 18.101, esto es, la de terminación de contrato de arrendamiento por falta de pago de rentas y reconvenciones de pago y que para que la misma pueda prosperar se requiere acreditar la existencia de un contrato de arrendamiento que vincule a las partes del juicio.

Que con los documentos singularizados en el motivo séptimo, especialmente los individualizado en la letra a) y b), analizados de acuerdo a las reglas de la sana crítica, se estima como suficiente para adquirir convicción acerca de la relación contractual de la forma relatada en la demanda, esto es, el inmueble objeto del arrendamiento, la renta mensual pactada. Que en cuanto al argumento de la parte demandada que no había participado con su voluntad en la suscripción del contrato, ha de tenerse presente que como consta del contrato y del anexo han sido las mismas partes quienes lo han suscrito, esto es, doña Eleonora Langer Navarrete como arrendadora y Sociedad Gastronómica Rapid Market Ltda. como arrendataria, siendo indiferente que los representantes de esta última hayan variado a la fecha del anexo.

**Décimo: Sobre la vigencia del contrato al momento de interponer la demanda.** Que una de las defensas de la demandada fue alegar que no se puede solicitar el término de un contrato que ya termino por otra vía, alegando que fue la propia demandante quien en el mes de mayo le envió una carta





certificada 13 de Mayo de 2020, donde se señala la voluntad de poner término al contrato de arriendo. Respecto a esta carta, si bien se ha rechazado la objeción por cuestiones formales por ser improcedente, cabe ahora valorarla conforme a la sana crítica. Así, la firma puesta en la carta en el documento de Correos de Chile sobre datos de remitente y destinatario, es visiblemente disconforme a la puesta por la Sra. Langer en la escritura pública de mandato acompañada a los autos, esta última firma que resulta indubitada al haber sido efectuada ante Notario Público. También resulta visiblemente disconforme con las firmas de don Pedro Montalva puestas en el contrato de arrendamiento y en el anexo. Por tanto, no puede tenerse con ella por acreditado que la arrendadora efectivamente haya enviado tal carta y no basta con lo que declaran las dos primeras testigos de la demandada, pues ellas no vieron la carta y solo saben por dichos de los representantes de Rapid Market que existiría la misma. Por otra parte Pedro Montalva y la absolvente, niegan que la arrendadora la haya remitido.

Por lo anterior, resultando insuficiente la carta acompañada por la parte demandada para tener por acreditado un término anticipado y por voluntad de la arrendadora, se entiende que al momento de presentarse la demanda y hasta esta sentencia el contrato permanece vigente.

**Undécimo: De la causal de no pago de rentas.** Que, acreditado el contrato de arrendamiento y que este continuaba vigente, se debe determinar la procedencia de la causal de terminación invocada por la actora, esto es, el no pago de las rentas por parte de las demandadas, para ello se tendrá en consideración que en estos autos consta la práctica de dos reconvenções de pago, entre las que mediaron más de cuatro días, sin que las demandadas pagaran, incumplimiento referido, según lo dispuesto en el artículo 1977 del Código Civil autoriza a la parte arrendadora para hacer cesar inmediatamente el arriendo.

Que, según lo dispone el artículo 1698 del Código Civil, era carga probatoria de las demandadas acreditar la extinción de la obligación de pago de las rentas a las que estaban obligadas. Al respecto la demandada sociedad Rapid Market si bien en su contestación no alega excepción de contrato no cumplido, en su demanda reconvenicional si alega durante la vigencia de la relación contractual existieron múltiples momentos donde incluso tuvieron que dejar de funcionar y por ende, dejar de percibir su utilidad como empresa, por problemas reiterativos de infraestructura, sistema eléctrico, lo que se reflejaba en el



corte de electricidad en periodo de apertura, en techumbre también, que no soportaba las lluvias invernales y que objetivamente perjudicaban directamente a su representado, sufriendo daños patrimoniales por los eventos mencionados.

Que no es un hecho discutido en autos que ambas partes sabían que el destino del inmueble sería un establecimiento comercial de cafetería y gastronomía, así lo declaran en la cláusula segunda del contrato. Que la única prueba rendida por la arrendataria para acreditar que el inmueble sufrió problemas de infraestructura que le impidieron funcionar son las declaraciones de dos testigos, que son vagas en sus declaraciones, pues no señalan el motivo por el cual no pudieron funcionar, cuando duraron dichos impedimentos derivados de la infraestructura del inmueble y las fotografías de zonas mojadas tampoco permiten acreditar que esas “inundaciones” se debieran a problemas estructurales. Además se contradice con el hecho que desde el 2016 a marzo de 2020 los demandados pudieron explotar su giro.

Por todo lo anterior se estima que la parte arrendataria no logró probar un incumplimiento del arrendador que justifique su propio incumplimiento en el pago, fundado en el artículo 1552 del Código Civil y por ello se declarara el término del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, sin perjuicio de lo que se dirá en el motivo que sigue sobre las rentas entre junio de 2020 y este mes.

**Duodécimo: Sobre la fuerza mayor o caso fortuito a propósito del Covid-19 respecto de la obligación de pago de rentas.** Que una tercera alegación efectuada por la demandada es que existe una alteración del contrato de arrendamiento por fuerza mayor o caso fortuito a propósito del virus del COVID 19, en atención de que la esencia misma del contrato de arriendo desaparece o sencillamente de esfuma dando que su representado no puede hacer alusión al uso y al goce de la cosa arrendada.

Que es un hecho públicos y notorio la orden de la autoridad sanitaria de severas restricciones de funcionamiento de restaurantes y cafeterías: en comunas que se encuentren en fase 1 en que está prohibida la atención de público en restaurantes y cafés; en fase 2, solo se puede atender público en terrazas; y con restricciones de aforo en comunas en fase 3.

Que el efecto que estas restricciones producto de los estados de excepción y emergencia sanitaria declarados debido a la pandemia tienen sobre los contratos



y, en especial sobre el contrato de arrendamiento de locales comerciales, son una cuestión absolutamente nueva y al respecto, existen doctrinariamente distintas posturas:

El Profesor Rodrigo Momberg en su texto “La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus” razona que: “La dificultad para aplicar el concepto de fuerza mayor a una obligación de dinero, como es la de pagar la renta, es evidente. Es difícil – sino insostenible – plantear que respecto a una obligación de esta naturaleza, puede concurrir el requisito de la irresistibilidad. En efecto, las obligaciones de dinero son por definición obligaciones de género, siendo además el dinero una cosa fungible. En otras palabras, el cumplimiento de una obligación de dinero no puede hacerse imposible, ya que siempre será factible – jurídicamente – para el deudor pagar. El dinero no se extingue, y el riesgo de disponer de una cantidad suficiente para pagar es del deudor. En definitiva: no hay ningún impedimento material o jurídico para que el arrendatario cumpla su obligación, esto es, pagar la suma de dinero pactada como renta. / Asimismo, puede sostenerse que el arrendador no ha incumplido sus obligaciones, ya que la cosa se encuentra disponible para el arrendatario, sin perjuicio que por un hecho externo no pueda darle el uso que pretende./ Parece claro entonces que no cabe alegar fuerza mayor o caso fortuito respecto de una obligación de dinero, ya sea como causa de extinción de la misma por imposibilidad sobrevenida, ni como eximente de responsabilidad por su incumplimiento.”

Por su parte los Profesores Iñigo De La Maza y Álvaro Vidal Olivares, en su libro “Contrato y Caso Fortuito” Irresistibilidad y consecuencias. (Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia 2020) señalan que tratándose del arrendamiento para fines comerciales, el caso fortuito impide el cumplimiento de la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado material y jurídico de que sirva para el fin que fue arrendada., en el caso del acto de autoridad motivado por el Covid-19, el arrendatario se ve privado del uso y goce de la cosa para el fin que la arrendó y se debería entender que el arrendador ha incumplido con su obligación y por tanto el arrendatario puede pedir resolver el contrato, reducir el precio o pedir la suspensión del pago, con efecto liberatorio.

Los profesores concluyen lo anterior, señalando que el artículo 1924 N° 2 del Código Civil dispone la obligación del arrendador de mantener la cosa en el estado de servir para el fin para el cual fue arrendada. Y salvan los



dos obstáculos que se pueden esgrimir en contra de esta idea: que la cosa físicamente sigue sirviendo para el fin que ha sido arrendada y que si no pudiese ser utilizada para ese fin, dicha circunstancia es ajena al arrendador y excedería su obligación.

En cuanto al primer cuestionamiento, señalan que si bien el artículo 1924 2° no distingue si la disconformidad sobreviniente es material o jurídica, hay jurisprudencia que apoya una interpretación amplia de la norma extendiéndola a lo jurídico ( Roles C.S 4312-2003, Rol C.A de Santiago 3073-2003, Rol C. A de Santiago 7153-2008, solo por citar alguno)

El segundo cuestionamiento, sobre si puede considerarse un incumplimiento del arrendador, son de opinión que se trata de un incumplimiento “no culpable”. Sostienen que este tipo de incumplimiento encuentra justificación en los artículos 1925 y 1926 del Código Civil relativos a la obligación de entrega, concluyendo que si el arrendatario tiene la facultad de resolver el contrato cuando el arrendador no cumple con la entrega por caso fortuito, no existe ninguna razón que justifique un tratamiento diverso para la situación de incumplimiento de la obligación de mantener la cosa en estado “jurídico” de servir para el fin para el que fue arrendado.

En cuanto a los remedios contractuales para el arrendatario, los citados profesores señalan que los artículos 1928 y 1932 del Código Civil reconocen al arrendatario el derecho a reducir la renta cuando por una anomalía de la cosa (en este caso jurídica), el arrendatario se ve impedido parcialmente - sea en forma temporal o definitiva- de usar y gozar la cosa para el fin para el que fue arrendada, reducción que es una adecuación del contrato e implica liberación del arrendatario de pagar la renta completa, porque se ha disminuido el uso de la cosa.

Que esta jueza adhiere a la postura de los profesores De La Maza y Vidal, puesto que evidentemente la situación que se está viviendo por la pandemia es de tal manera excepcional que el legislador no pudo regularla. Y que por lo mismo se interpreta el artículo 1932 del Código Civil conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del mismo código.

Se debe tener presente que las restricciones de funcionamiento comenzaron el 16 de marzo, prohibiéndose la atención de público. Luego, se instauró el plan paso a paso, a través del Ministerio de Salud, establece las restricciones de



funcionamiento ya descritas, así debemos dejar establecido que Viña del Mar entró en cuarentena (fase 1) desde el 12 de junio al 13 de octubre de 2020; desde el 13 de octubre ( a las 5:00 hrs.) hasta el 5 de noviembre de 2020 la comuna avanzó a fase 2; luego desde el día 5 de noviembre de 2020 ( a las 5:00 hrs.) hasta el 23 de diciembre de 2020 estuvo en fase 3. Finalmente el 23 de diciembre de 2020 (a las 5:00 hrs.) retrocedió a fase 2, hasta el 18 de marzo de 2021, volviendo a retroceder a fase 1 de cuarentena desde ese día 18, fase en que se mantiene hasta el día de hoy.

En este caso concreto las restricciones decretadas por nuestra autoridad, resultó ser un impedimento para la arrendataria de utilizar el inmueble arrendado para el fin convencional, esto es, como “establecimiento de cafetería y gastronomía” . Por todo lo anterior esa jueza tendrá en consideración esta fuerza mayor para determinar la rentas adeudadas, rebajándolas a la mitad del canon mensual esto es la suma de \$450.000.-, eximirá a la arrendataria de intereses y multas, todo esto por el periodo que va desde marzo de 2020 hasta el mes de noviembre de 2020, esto último por lo que se dirá en la motivo siguiente respecto a la restitución.

**Décimo Tercero: Sobre el pago de rentas hasta el vencimiento del plazo original.** Que la demandante solicitó en lo petitorio se condenara a la parte arrendataria al pago de las rentas por vencer hasta agosto de 2022, fundado en lo pactado por las partes en el contrato. Al respecto ha de señalarse que la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento de marras, se señala que en caso de termino anticipado “...deberá pagar a título de indemnización anticipada de los perjuicios, la totalidad de la renta que quede por pagar hasta el vencimiento del plazo original o de alguna prorroga.”

Que, la cláusula es clara al señalar que este pago de rentas por vencer es una “indemnización de perjuicios” anticipada y por tanto, para que proceda es necesario que el incumplimiento sea imputable a la parte y, como se señaló, el incumplimiento de la arrendataria deriva de fuerza mayor por lo que no se accederá a esta petición.

**Décimo Cuarto: De la restitución de la propiedad.** Que consta en los autos que con fecha 14 de diciembre de 2020 la parte arrendataria puso a disposición del arrendador las llaves del inmueble, dejándolas en la custodia del Tribunal. Que ese hecho se tendrá como entrega del inmueble para efectos del



periodo en que el arrendatario debía pagar rentas, puesto que es deber del acreedor de desplegar una conducta mitigadora razonable de los efectos del incumplimiento del contrato, conforme al principio de la buena fe objetiva. Hubiera actuado de buena fe el arrendador si hubiera retirado las llaves del Tribunal para poder volver a gozar del inmueble, no generando más rentas impagas por parte del demandado. Por ese mismo motivo se limitará el periodo en que se condenará al pago de rentas al arrendatario hasta el mes de noviembre de 2020.

**Décimo Quinto: Sobre los consumos.** Que en la demanda se pide se condene a la arrendataria a pagar la suma de \$182.000 (ciento ochenta y dos mil pesos) correspondientes a deuda de servicio eléctrico de la Empresa CGE por el monto impago de \$167.200.- (ciento sesenta y siete mil pesos) más gastos de reposición de servicio eléctrico \$ 15.000 (quince mil pesos). Que si bien no se acredita el monto de las sumas adeudadas por servicios básicos, el artículo 6 de la ley 18.101 señala que si el arrendamiento termina por “cualquier otra causa” el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Por ello, se condenara a la arrendataria al pago de los servicios de energía eléctrica hasta noviembre de 2020, pudiendo la parte arrendadora acreditar su monto en la etapa de cumplimiento de este fallo.

**Décimo Sexto: De la demanda subsidiaria.** Que habiéndose acogido la demanda principal de terminación de contrato de arrendamiento por no pago de rentas, se omitirá pronunciamiento respecto a la demanda subsidiaria de desahucio.

**Décimo Séptimo: De la demanda reconvencional.** Que la demanda reconvencional interpuesta verbalmente en la audiencia de 7 de diciembre de 2020 se funda en una acción de indemnización de perjuicios por haber ejercido la arrendadora una acción civil en contra de su representada en forma abusiva y con el solo fin de generar daño y enriquecimiento sin causa.

Que ya el solo hecho de haber acogido parcialmente la demanda principal da cuenta que la misma no es abusiva ni pretende un enriquecimiento sin causa, suficiente para rechazar la demanda reconvencional y además, no habiéndose acogido en cuanto al pago de rentas por vencer, tampoco se ha generado el



“perjuicio” alegado por la demandante reconvencional o un enriquecimiento sin causa para la arrendadora, por lo que se rechazará en todas sus partes.

**Décimo Octavo: Sobre la prueba no valorada en particular.** Que la prueba no valorada en particular no altera lo concluido, en especial la exhibición de documentos, pues los correos no aportaron nada a los hechos discutidos. Tampoco alteran lo concluido los recibos de arriendo acompañados por la demandada, dado a que se refieren a periodos no discutidos en autos.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1698, 1915 y siguientes del Código Civil, artículos 1 y siguientes de la Ley 18.101, y artículos 144, 160, 170 y 341 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- **En cuanto a la objeción de documentos:**

1.- Que se rechaza por improcedente la objeción de documentos planteada por la demandante principal y demandada reconvencional en lo principal de la presentación de fecha 8 de Febrero de 2021, folio 54.

II.- **En cuanto a la demanda principal y subsidiaria:**

1.- Que **se acoge la demanda** deducida con fecha 28 de Agosto de 2020, por don Marco Antonio Guzmán Rojas, abogado, en representación de **doña Eleonora Langer Navarrete** en contra de **Sociedad Gastronómica Rapidmarket Limitada**, representada por don Vitas Panayotis Constantindis Poblete y doña 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 determinara en la etapa de cumplimiento de este fallo.

2.- Que se omite pronunciamiento sobre la demanda subsidiaria de desahucio.

III.- **Sobre la demanda reconvencional:**



- Que se rechaza en todas sus partes la demanda reconvencional interpuesta verbalmente en la audiencia de 7 de diciembre de 2020.

#### IV.- Sobre las costas.

- Que habiéndose acogido parcialmente la demanda principal y rechazado en todas sus partes la reconvencional, se condena en costas a la parte arrendataria demandada principal.

Regístrese electrónicamente, notifíquese y archívese si no se apelar.

Pronunciada por doña Gabriela Guajardo Aguilera, Jueza titular del Primer Juzgado Civil de Viña del Mar.

En Viña del Mar, a veintiocho de Abril de dos mil veintiuno, dejo constancia que se dió cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 162 del Código de Procedimiento Civil.

