

Foja: 1

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 7º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-8689-2021
CARATULADO : INMOBILIARIA MALL VIÑA DEL MAR
S.A./INMOBILIARIA RENTAS II SPA

Santiago, veintiocho de Diciembre de dos mil veintidós

VISTOS,

Al folio 3, comparece don Jaime González Mallea, Ingeniero en Administración de empresa en representación de **Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A.** domiciliados en calle San Antonio 19, oficina 701, Torre Alameda, Santiago, quien interpone demanda de frustración parcial de contrato de arrendamiento por aplicación de la teoría de la imprevisión, en contra de **Inmobiliaria Rentas II Spa**, persona jurídica de derecho privado, del giro de su denominación, representada por Enzo Parodi Larraín y Pedro Ariztia Fuenzalida, todos domiciliados en Avenida Costanera Sur 2730 Torre B, piso 23, Las Condes, por la que solicita se declare que no correspondía pagar la renta durante los períodos de cuarentena, se declare la procedencia de la suspensión de las obligaciones durante esos períodos, o en subsidio, la rebaja de la renta, condenando la demandada a la restitución de lo pagado o compensación futura de dichas rentas y gastos comunes pagados por la suma de UF 3.061,715 equivalente a \$91.938.236 más IVA, intereses y costas.

Refiere, a modo de contexto, al estado de excepción constitucional de catástrofe por calamidad pública declarado mediante decreto supremo N°104 del Presidente de la República de 18 de marzo de 2020 y a las distintas medidas adoptadas por la autoridad sanitaria para resguardar la salud de la población y prevenir el contagio, todo en relación a la pandemia de Covid-19 y explica que estas circunstancias tienen particular relevancia en cuanto a los contrato de arrendamiento vigentes, en los cuales el arrendatario no puede hacer uso de la cosa arrendada o sólo puede hacer un uso limitado de ella, lo que estima constituye un desequilibrio significativo lo que evidencia una frustración en el contrato de subarrendamiento. Señala que su pretensión no es más que una expresión de la obligación de garantía que va envuelta en todos los contratos onerosos destinada a asegurar que la cosa entregada o transferida sirva para el uso para el cual fue adquirida o recibida, constatándose un desequilibrio prestacional por causas imprevisibles al tiempo de la celebración de un contrato de tracto sucesivo.

Indica, que con fecha 25 de julio de 2019 las partes celebraron contrato de subarrendamiento respecto de las oficinas o unidades N° 701, 702, 703 y 704 todas ubicadas en el piso 7 y 21 estacionamientos más la bodega, todos del edificio Torre del Parque I, ubicado en calle Cerro Colorado 5240, Las Condes. Indica que el objeto del referido contrato fue para usarse en forma concreta y efectiva en el desarrollo del giro social del subarrendatario, lo cual indica, solo ha ocurrido parcialmente atendida las restricciones establecidas por la autoridad sanitaria en la comuna de Las Condes.

Sostiene que, a consecuencia de un hecho externo, sobrevenido, imprevisible, cuyo riesgo no ha sido asumido por la parte afectada, la prestación que recibe ha perdido completa utilidad en relación con el propósito práctico perseguido con la ejecución del contrato, frustrándose el fin perseguido con el mismo y desaparecido la causa propia de su obligación. Sin embargo, por tratarse de una frustración temporal, las obligaciones de las partes quedan suspendidas hasta que cesen tales circunstancias. Agrega que, respecto de las obligaciones recíprocas de los contratos bilaterales, estas son interdependientes, por lo que las



Foja: 1

eventualidades que afecten a una pueden repercutir en la otra y esta interdependencia no sólo es relevante al momento de la celebración del contrato sino también durante su ejecución, por lo que corresponde aplicar la suspensión ene l cumplimiento de las contraprestaciones esenciales como son el pago de la renta. Invoca los artículos 1926 y 1932 del Código Civil para establecer que su interpretación analógica permite sostener que, si la cosa ya no sirve para el fin para el que fue arrendada, el arrendatario podría poner término o, incluso, modificarse sus efectos.

Alega que su representado, a consecuencia de las restricciones impuestas por la autoridad administrativa y sanitaria, se vio impedido de ocupar las oficinas y estacionamientos ni acceder a la bodega desde el mes de marzo de 2020 al mes de junio de 2021, debiendo pagar las facturas que el subarrendador le emitió y cobró, tanto por rentas de arrendamiento como por gastos comunes, bajo la amenaza de ser registradas como morosidad en los registros públicos con el perjuicio subsecuente a dicha incorporación.

En este contexto, solicita se condene al demandado al pago de las rentas indebidamente pagadas y los gastos comunes asociado o, su compensación respecto de rentas futuras, correspondiente a 95 días de cuarentena durante el año 2020 y 50 días de cuarentena durante el año 2021, a tazón de un canon de arrendamiento de UF 544,65 y gastos comunes proporcionales de estos 145 por \$12.889.277.-

Finalmente invoca jurisprudencia de la Excma Corte Suprema , lltma Corte de Apelaciones de Santiago y j en derecho comparado.

En otrosí de la misma presentación y en forma subsidiaria de lo principal interpone demanda en juicio especial de arrendamiento de frustración parcial del contrato por aplicación de la teoría del caso fortuito por la que solicita se declare que no correspondía pagar la renta durante los períodos de cuarentena, por la que solicita se declare la procedencia de la suspensión de las obligaciones durante esos períodos, o en subsidio, la rebaja de la renta, condenando la demandada a la restitución de lo pagado o compensación futura de dichas rentas y gastos comunes pagados por la suma de UF 3.061,715 equivalente a \$91.938.236 más iva, más intereses y costas.

Explica, que por aplicación del principio de economía procesal, a los antecedentes descritos con ocasión de la pretensión principal y agrega que según dispone el artículo 1932 del Código Civil, la imposibilidad de ocupar locales comerciales arrendados debido a una orden de autoridad constitutiva del caso fortuito, bien puede decirse que hay una privación de goce parcial (en cuanto temporal) que proviene de una calidad de la cosa, y que daría derecho a los arrendatarios al menos a una reducción de la renta que podría traducirse en una suspensión del pago mientras subsista la imposibilidad de uso. Sostiene que “calidad” de la cosa puede ser entendida en términos jurídicos y no materiales, lo que no constituiría obstáculo para ello y que eso sugiere que se contrapongan los términos “mal estado” y “calidad”; lo importante es que ese mal estado o esa calidad impida al arrendatario hacer uso de la cosa para el fin para el que fue arrendada.

Indica que la solución reside en aplicar directa y no analógicamente la regla del art. 1932, ya sea que la entendamos como distribución de riesgos por caso fortuito que impide transitoriamente el cumplimiento de la obligación del arrendador, o porque se está frente una norma que excepcionalmente permite terminar o revisar el contrato por un cambio de circunstancias que impide temporalmente que el arrendatario use la cosa para el fin para el cual la arrendó.

Razona que los artículos 1928 y 1932 reconocen al arrendatario al derecho a reducir la renta cuando por una anomalía de la cosa por la que se ve se ve impedido parcialmente – sea en forma temporal o definitiva – de usar y gozar la cosa para el fin que la que fue arrendada. Así, advierte que el derecho a la reducción del precio, fuera de constituir una adecuación temporal o definitiva del contrato, implica la liberación parcial de la obligación del arrendatario de pagar la



Foja: 1

renta. El arrendatario estará obligado a menos. Y la razón por la que se libera parcialmente de la obligación radica en una anomalía jurídica, que ha disminuido el uso de la cosa para el fin que fue arrendada y tal liberación parcial de la obligación se mantendrá hasta que cese aquella anomalía que impide el uso. En consecuencia, la excepción de contrato no cumplido respecto de la obligación de pagar la renta no suspende su cumplimiento, sino que libera al deudor de pagarla, mientras se mantengan consecuencias del caso fortuito motivado por el COVID-19. Indica que en el escenario planteado, es suficientemente claro que, por la anomalía jurídica – el acto de autoridad que prohíbe el funcionamiento del local comercial -, el arrendatario está impedido de usar y gozar del inmueble para el fin que contrató. No lo hizo para utilizar el inmueble de bodega, sino para explotar una actividad comercial.

Seguidamente, señala que se debe aceptar que su obligación de pagar la renta se extingue total (excepción de contrato no cumplido) o parcialmente (reducción del precio) – aunque en forma transitoria -. Y aceptar lo anterior, lo cierto es que no podemos afirmar que el arrendatario incurra en incumplimiento respecto de su obligación de pagar la renta.

En el segundo otrosí de la misma presentación, y en forma subsidiaria de lo anterior, interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio especial de arrendamiento, solicitando se condene a la demandada al pago de la suma ascendientes al día de hoy de UF 3.061,715 ascendiente a \$91.938.236 más IVA.

Reproduce los antecedentes descritos en la demanda principal demanda a título de daño emergente, derivado de la frustración del contrato en forma parcial o aplicación de la teoría de la imprevisión y/o riesgos y compensación de rentas, solicitando se condene al demandado al pago de las sumas equivalentes a las rentas indebidamente pagadas y los gastos comunes asociados como indemnización de perjuicios como daño emergente equivalentes a 145 días de cuarentena. Invoca jurisprudencia de la ltma. Corte de Apelaciones de Chillán.

Al folio 40 y 42, se notificó la demanda en la forma prevista en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil.

Al folio 46, tuvo lugar la audiencia decretada al efecto con la asistencia de los apoderados de la parte demandante y demandada, ratificándose las demandas por la parte demandada y siendo evacuada la contestación mediante minuta escrita que se tuvo como parte integrante de la referida audiencia.

En la referida minuta, agregada al folio 49, comparece don Esteban García Nadal, abogado, en representación de la demandada Inmobiliaria Rentas II SpA, solicitando el rechazo de las pretensiones formuladas por la demandante.

En primer lugar alega la falta de legitimación pasiva de su representada respecto de la pretensión formulada con respecto de los gastos comunes indicando que por gasto común se entienden todos aquellos desembolsos que efectúa un miembro de la comunidad y que contribuyen a la administración, mantención, reparación y de uso o consumo de los bienes de dominio común y que el régimen jurídico de los gastos comunes se encuentra limitado a aquellos concernientes a los bienes comunes que deban soportar todos los copropietarios. Agrega que su representada no es la copropietaria del inmueble, lo que se traduce en que el pago de gastos comunes no es una carga por la cual deba responder; es tan así que al efectuarse el cobro se emite una factura por una empresa que es titular de la misma, empresa que no ha sido parte del contrato ni emplazada en estos autos. Sostiene que a su parte se le pretende titular pasivo de una obligación respecto de la cual no debe responder. Allí radica la falta de titularidad pasiva respecto de la discusión relativa a gastos comunes.

En otrosí de la misma presentación, solicita el rechazo de las acciones deducidas en su contra, con costas.

Primeramente, indica que con fecha 25 de julio de 2019 las partes celebraron el contrato de arriendo que en este juicio se discute, conviniéndose en la cláusula sexta del mismo que “La Subarrendataria utilizará las Unidades para fines de oficina, bodega y estacionamiento, para las actividades propias de su giro



Foja: 1

(...) sin perjuicio de lo señalado, se deja expresa constancia que, en ningún caso, la Subarrendataria podrá utilizar las Unidades para realizar atención masiva de público, instalar empresas de call center, sucursales de atención masiva de empresas de servicios, tales como consultas médicas, dentales o similares". En cuanto a la obligaciones impuestas por la autoridad, acordaron : "Serán de cargo de la Subarrendataria todos los gastos que, en cumplimiento de órdenes o disposiciones de carácter general o especial puedan impartirse por parte de los organismos municipales o fiscales o que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en directa relación con el uso a que se destinaran las Unidades por parte de la Subarrendataria, sea que se trate de exigencias que digan relación con condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas o de cualquier otro orden".

Señala que de los términos del contrato se evidencia que las partes son empresas especialistas en el ámbito inmobiliario; las contratantes definieron expresamente el objeto del contrato y limitaron el uso de los inmuebles; y, acordaron que en caso de actos de autoridad quien asumía los riesgos era la subarrendataria. Precisa que Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. es una sociedad que administra y explota los centros comerciales Mall Marina, Mall del Centro Concepción, Mall Barrio Independencia y Mall Curicó lugares en los cuales suscribe contratos de arrendamiento en forma constante y permanente. No se trata de una empresa advenediza en el mercado de arriendo de bienes inmuebles, por el contrario, cuenta -o a lo menos debiera contar- con una estructura legal que asesore, redacte y ejecute ese tipo de contratos, circunstancia que le impide alegar alguna situación de indefensión o imposición de cláusulas. Por lo anterior, refiere a la contraria como contratantes sofisticados cuyos actos viene precedidos de estudios, análisis y decisiones adoptadas en complejos procesos de negociaciones, todos elementos que se traducen en que la regla contractual representa en forma clara y precisa la voluntad de las partes. Agrega que el destino de los inmuebles subarrendados tenían por objeto único el servir de lugar de funcionamiento a las oficinas administrativas de la empresa demandante, prohibiéndose expresamente que las mismas sirvieran para la atención masiva de público; en otras palabras, a dichas oficinas sólo accedía un número limitado de empleados o funcionarios de la Inmobiliaria, lo que permite aseverar que el sinalagma del contrato viene dado justamente por el uso que obtiene la demandante de los bienes arrendados, con la limitación de uso constatada en el párrafo precedente.

Seguidamente, en cuanto a la demanda subsidiaria denominada "demanda frustración parcial de contrato de arrendamiento aplicación de la teoría de la imprevisión y/o riesgo" indica que los términos del contrato permiten rechazar todas y cada una de las acciones deducidas por la demandante y agrega que la situación excepcional por la que se pretende la revisión de los términos del contrato derivada de cambios extraordinarios de circunstancias, puede ser, por un lado, cuando el supuesto se refiere a una alteración sobrevenida que provoca que la ejecución del contrato resulte excesivamente onerosa para una de las partes, fenómeno conocido como de "excesiva onerosidad"; y por otro, cuando el cumplimiento el contrato carece de sentido para la parte, figura que es reconocida como la "frustración del contrato". Indica, en cuanto al elemento de la imprevisibilidad, que ésta debe ser analizada tomando como marco normativo de referencia la celebración del contrato, específicamente la cláusula décimo primera que señala que: "Serán de cargo de la Subarrendataria todos los gastos que, en cumplimiento de órdenes o disposiciones de carácter general o especial puedan impartirse por parte de los organismos municipales o fiscales o que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en directa relación con el uso a que se destinaran las Unidades por parte de la Subarrendataria, sea que se trate de exigencias que digan relación con condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas o de cualquier otro orden". Destaca que estuvo dentro de las conversaciones de las partes, al momento del contrato, el contemplar hechos, circunstancias y actos de autoridad que hicieran que la Subarrendataria no pudiese utilizar el inmueble.



Foja: 1

Alega que no existe ninguna comunicación por parte de la contraria en que la que exponga la concurrencia de algún hecho que importe una excesiva onerosidad en el cumplimiento del contrato, sólo se trató de una maniobra unilateral y de fuerza destinada a forzar una modificación del contrato.

Explica que la tesis de la imprevisión supone la ocurrencia de hechos o circunstancias que hagan excesivamente oneroso del cumplimiento del contrato; pero el planteamiento supone una temporalidad del problema, es decir, si una de las partes se encuentra en dicha situación lo lógico es que se lo haga saber a su contraparte, para que ésta pueda adentrarse, si así lo estima pertinente, en un proceso de revisión; o que se plantee al Tribunal competente para que éste, en el contexto del contrato asechado por dicha circunstancia, pueda revisar la sinalagma del contrato. Así, la petición de revisión, por los efectos que una parte del contrato dice estar sufriendo, debe ser temporalmente coetánea con la acción destinada a obtener la revisión, pues sólo en ese contexto es posible entender la respuesta que no es otra que salvaguardar la relación contractual y ningún sentido tiene pedir la revisión una vez cesada la causa del desequilibrio y en la especie ha transcurrido más de un año desde que ocurrieron los hechos en que la demandante funda su pretensión.

A continuación, en cuanto a la “demanda de frustración parcial del contrato aplicación de la teoría del caso fortuito”, indica que no existe incumplimiento contractual en tanto las rentas se encuentran totalmente pagadas y las oficinas ocupadas. Sostiene que la configuración del caso fortuito tiene en consideración elementos procesales y sustantivos. En cuanto al elemento procesal indica que le demandante ha pagado el total de las rentas, respecto de las cuales pretende su restitución en base a una imposibilidad no descrita ni pormenorizada en el uso de las unidades arrendadas. Respecto del elemento sustantivo, sostiene que el subarrendatario no relató ninguna circunstancia relacionada al hecho de haber puesto en conocimiento de su contraparte la existencia de un impedimento en el pago de la renta.

Sostiene que los actos de autoridad, asociados a la enfermedad (COVID-19), han tenido y tienen un elemento esencial, y este es su temporalidad, característica que resulta trascendental al momento de evaluar las consecuencias en el vínculo contractual, pues ese es uno de los elementos que permite determinar si se está frente a una situación de excesiva onerosidad para excusarse o solicitar la adaptación del contrato y agrega que en el caso de autos no puede operar el caso fortuito pues es en si mismo una causal de exoneración de responsabilidad, y el supuesto base de aquello es la existencia de un incumplimiento contractual, cuestión que las partes se encuentran contestes no ha ocurrido.

Finalmente, en cuanto a la pretensión indemnizatoria formulada por la contraria, solicita su rechazo por no concurrir en la especie los requisitos previstos para su procedencia.

El Tribunal confirió traslado respecto de la excepción de falta de legitimación pasiva y tuvo por contestadas las demandas.

Llamadas las partes a conciliación, esta no se produce.

Al folio 80 comparece don Roberto Eugenio Coloma Méndez, abogado, en representación de la parte demandante, quien evacúa el traslado conferido respecto de la excepción de falta de legitimación activa opuesta respecto de la pretensión de reintegro de los montos pagados por concepto de gastos comunes, solicitando su rechazo, con costas.

Refiere, primeramente, al régimen de propiedad horizontal y al concepto de legitimación pasiva, indicando que es el propietario de los bienes arrendados el obligado en naturaleza a concurrir a las expensas de los gastos de conservación de la misma, la que puede por un acuerdo de voluntades traspasarla en su gestión de pago a sus arrendatarios, manteniendo la esencia de su cumplimiento definitivo en su persona.



Foja: 1

Al folio 124 tuvo lugar la continuación de la audiencia decretada al efecto, con la asistencia de los apoderados de la parte demandante y demandada, recibiendo la causa a prueba fijándose los puntos sobre los que habría de recaer.

Al folio 174 se citó a las partes a oír sentencia.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que comparece don Jaime González Mallea, en representación de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. quien interpone demanda de frustración parcial de contrato de arrendamiento por aplicación de la teoría de la imprevisión, en contra de Inmobiliaria Rentas II Spa, representada por Enzo Parodi Larraín y Pedro Ariztia Fuenzalidapor la que solicita se declare que no correspondía pagar la renta durante los períodos de cuarentena, se declare la procedencia de la suspensión de las obligaciones durante esos períodos, o en subsidio, la rebaja de la renta, condenando la demandada a la restitución de lo pagado o compensación futura de dichas rentas y gastos comunes pagados por la suma de UF 3.061,715 equivalente a \$91.938.236 más iva, más intereses y costas.

En otrosí de la misma presentación y en forma subsidiaria de lo principal interpone demanda en juicio especial de arrendamiento de frustración parcial del contrato por aplicación de la teoría del caso fortuito por la que solicita se declare que no correspondía pagar la renta durante los períodos de cuarentena, por la que solicita se declare la procedencia de la suspensión de las obligaciones durante esos períodos, o en subsidio, la rebaja de la renta, condenando la demandada a la restitución de lo pagado o compensación futura de dichas rentas y gastos comunes pagados por la suma de UF 3.061,715 equivalente a \$91.938.236 más iva, más intereses y costas.

En el segundo otrosí de la misma presentación, y en forma subsidiaria de lo anterior, interpone demanda de indemnización de perjuicios en juicio especial de arrendamiento, solicitando se condene a la demandada al pago de la suma ascendientes al día de hoy de UF 3.061,715 ascendiente a \$91.938.236 más IVA. Funda su demanda en los hechos y argumentos consignados en la parte expositiva de esta sentencia;

SEGUNDO: Que en audiencia de contestación comparece la parte demandada contestando la demanda solicitando su rechazo por los argumentos y circunstancias descritos en la parte expositiva de esta sentencia;

TERCERO: Que la parte demandante, evacuó el traslado conferido solicitando el rechazo de la excepción de falta de legitimación pasiva a la demandada, por los argumentos y circunstancias expuestos en lo expositivo de esta sentencia;

CUARTO: Que, en cuanto a la normativa aplicable, conforme lo dispuesto en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil, se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, por medio del cual una de las partes, el arrendador, concede el goce de una cosa y la otra, el arrendatario, se obliga a pagar el precio o renta determinada, siendo esta última su obligación principal, o esencial en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado;

QUINTO: Que según lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, incumbe probar las obligaciones o su extinción al que alega aquéllas o ésta;

SEXTO: Que la parte demandante, para acreditar los hechos en que sustenta sus pretensiones, rindió la siguiente prueba documental:

1.- Facturas electrónicas N° 8667, 8744, 8940, 9376, 9685, 10318, 10319, 10326, 10431, 10603, 10749, 10938, 11100, 11291, 11732, 11909, 12079, 12219, 12381 y 12536; y Órdenes de Compra 202105-8003, 202105-8003, por concepto de arrendamiento.

2.- Factura electrónica N° 23656, 24221, 24879, 25552, 28776, 28778, 29269, 28026, 28718, 29258, 29695, 30278, 30873, 31350, 31864, 32399, 32974, 34020 y 34568, por concepto de gastos comunes.

3.- Contrato de subarrendamiento de fecha 25 de julio de 2019.



Foja: 1

4.- Documento del Ministerio de Salud denominado "Estrategia Gradual 2020".

5.- Correo electrónico de fecha 26 de marzo de 2020.

6.- Correo electrónico de fecha 29 de abril de 2021.

7.- Comunicado a usuarios de fecha 29 de abril de 2021.

8.- Documento denominado Guía para usuarios "Retorno al lugar de trabajo".

9.- Documento denominado Guía reocupación edificios Torres del Parque.

10.- Correo electrónico de 10 de septiembre de 2021.

11.- Comunicación de fecha 10 de diciembre de 2021, relativa a ejercicio anual de evacuación.

12.- Documento del Ministerio de Salud denominado "Instructivo para permisos de desplazamiento" actualizado al 9 de julio de 2020.

13.- Informe del Colegio de Abogados actualizado al 30 de septiembre de 2021.

SÉPTIMO: Que, adicionalmente, la demandante citó a absolver posiciones a don Pedro Ariztía Fuenzalida, representante legal de la demandada, quien debidamente juramentado declaró al tenor del pliego de posiciones agregado al folio 135 y siguientes.

Con motivo de la diligencia confesional, el absolvente reconoció haber celebrado contrato de subarrendamiento con la demandada, el que tiene por objeto el subarrendamiento de unidades correspondientes a oficinas en la propiedad ubicada en Cerro Colorado 5240, Las Condes, respecto del cual ha percibido íntegramente por parte de la demandante el pago de las rentas y gastos comunes correspondientes al período comprendido entre los meses de enero de 2020 a julio de 2021.

Al ser preguntado acerca de las medidas restrictivas de libertad de tránsito como toque de queda, aislamiento y prohibición de tránsito, indicó que le constaba lo anterior y que fueron declaraciones de la autoridad sanitaria.

Al ser preguntado respecto de la circunstancia por la cual durante el transcurso del año 2020 y 2021, producto de la pandemia de Covid-19, sólo el personal que se desempeñaba en giros clasificados como esenciales tenía autorizado el tránsito mediante uso de permisos de comisaría virtual, indica no tener el detalle exacto de quienes fueron los que tenían autorización y complementa que en ningún momento el edificio estuvo cerrado a sus usuarios y por lo mismo, la administración lo tuvo disponible para que hiciera uso quien lo requiriera.

Al ser preguntado acerca de la efectividad que el giro del subarrendatario no reviste el carácter de esencial, indica desconocer si tiene o no el carácter de esencial y agrega que por tratarse de un arrendador profesional dedicado al rubro, comprendía totalmente las condiciones del contrato de subarrendamiento, en cuya cláusula décimo primera se exponía que las limitaciones impuestas por la autoridad serían de cargo de la subarrendataria.

Al ser preguntado acerca de la efectividad que la subarrendataria corresponde a una empresa que tiene su casa matriz y oficina principal en la región de Valparaíso, indica desconocer esta circunstancia.

Asimismo la demandante también citó a absolver posiciones al tenor del pliego acompañado al efecto a don Enzo Parodi Larraín, representante de la demandada, quien debidamente juramentado reconoce como efectivo el hecho de haberse celebrado un contrato de subarrendamiento con la demandante, el que tuvo por objeto el subarrendamiento de unidades correspondientes a oficinas en la propiedad ubicada en Cerro Colorado 5240, Las Condes, respecto del cual se percibió efectiva e íntegramente por parte de la demandante las rentas y gastos comunes comprendidas entre los meses de enero de 2020 a julio de 2021.

Reconoce como efectivo que durante el transcurso del año 2020 y 2021, producto de la pandemia de Covid-19 la población del país se vio sometida a diversas medidas restrictivas de libertad de tránsito y que sólo el personal que se



Foja: 1

desempeñaba en giros clasificados como esenciales tenía autorizado el tránsito mediante uso de permisos de comisaría virtual.

Al ser preguntado acerca de la efectividad que el giro de la demandante no reviste el carácter de esencial, indica no tener conocimiento al respecto, y al preguntársele acerca de la efectividad que durante el transcurso de los meses de enero de 2020 y julio de 2021 no pudo hacer uso del bien objeto del contrato de arrendamiento, respondió que el uso de la oficina siempre estuvo disponible para todos los arrendatarios y así se dio cuenta mediante distintos comunicados de la administración.

Al ser consultado acerca de la efectividad de tener de la demandante y subarrendataria su casa matriz y oficina principal en la región de Valparaíso, señaló desconocer dicha circunstancia.

OCTAVO: Que la parte demandante, para acreditar sus asertos, citó a declarar en calidad de testigos a:

1.- Don Jorge Eduardo Ruiz Palacios, ingeniero comercial, quien debidamente juramentado declaró que a consecuencia de la pandemia, empezaron a tener ciertos problemas para reunirse con sus clientes y operadores, por lo que comenzaron a trabajar vía teletrabajo desde su casa mediante reuniones diarias.

Al ser preguntado acerca de si hubo alguna restricción por parte del edificio, indicó que no hubo restricción alguna.

Al ser preguntado si hubo alguna prohibición en el período de enero de 2020 a julio de 2021 para poder acceder a las oficinas por parte del arrendador, respondió haber ido muy pocas veces siempre coordinando a través de su secretaria.

Al ser contrainterrogado acerca de los servicios que prestaba en esas oficinas, responde que maneja una subgerencia comercial y su función es arrendar todos los espacios en los diferentes Mall y las reuniones con sus operadores.

Al ser contrainterrogado acerca de si cuando se fueron a teletrabajo, las oficinas que ocupaban fueron desocupadas o se mantuvo la infraestructura en el lugar, respondió que se llevaron todo lo que necesitaban para trabajar, manteniendo los muebles.

Al ser contrainterrogado si recibió alguna negativa cuando su secretaria coordinaba el acceso al edificio, indicó no recibir negativas y que actualmente se encuentran trabajando cien por ciento en forma presencial.

2.- Doña Marcela Paz Tagle Brock, relacionadora pública, quien debidamente juramentada declaró acerca de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes respecto de las oficinas del piso 7 de la torre del parque I, respecto del cual no recuerda sus detalles o condiciones.

Respondiendo a las contra interrogaciones, indica que le corresponden los contratos del área comercial, como el arriendo de locales comerciales de centro comercial y que la negociación de estos contratos varía respecto de sus plazos y tipos de contrato según su envergadura. Indica haber participado en la firma del contrato objeto del presente juicio, pero no en su negociación.

En cuanto al punto de prueba número dos, declara que en enero del año 2020, ambas partes se encontraban cumpliendo con el contrato, y que desde fines de febrero hasta julio de 2021 trabajaron desde su casa, para lo cual se llevaron los computadores, sin que nadie se mantuviera en las oficinas. Indica que esto se debió a la imposibilidad de asistir a las oficinas debido a las restricciones de la autoridad, ya que había cuarentena obligatoria. Responde que la obligación, en particular, vino de la gerencia atendido que las actividades no eran calificadas como esenciales.

Al ser contrainterrogada, indica que la decisión de adoptar medidas de teletrabajo fue de la gerencia, atendida la imposibilidad de asistir a las oficinas.

Contrainterrogada acerca de si asistió a las oficinas entre enero de 2020 y julio de 2021, respondió afirmativamente concurriendo a buscar cosas puntuales.



Foja: 1

Contrainterrogada acerca de si las oficinas fueron entregadas a la arrendadora cuando todos se fueron a teletrabajar, respondió negativamente.

3.- Doña Patricia Isabel Pino Mursser, secretaria, quien debidamente juramentada declaró acerca de la existencia de un contrato de arrendamiento, del cual no conocer los términos y que en la empresa para la que trabaja existe un grupo de abogados que revisa los contratos que suscribe su empleadora.

Respecto del segundo punto de prueba, declara que entre enero de 2020 y julio de 2021 adoptaron la modalidad de teletrabajo, trasladando el trabajo desde las oficinas a los domicilios debido a las cuarentenas decretadas por el Ministerio de Salud.

Al ser contrainterrogada, indicó que cada vez que alguien debía concurrir a las oficinas comunicaban dicha circunstancia a la administración, sin haber obtenido nunca una respuesta negativa. Relata que cuando adoptaron las medidas de teletrabajo, se retiraron los computadores y papelería, pero no quedaron totalmente desocupadas y que actualmente están todos de vuelta bajo un sistema de turnos para respetar los aforos.

NOVENO: Que, por su lado, la demandada rindió la siguiente documental para acreditar los hechos en que funda su defensa:

1.- Contrato de subarrendamiento de 25 de julio de 2019.

2.- Carta de 22 de junio de 2020 relativa al cobro de las factura N° 9685, 9870, 9891 y 25.552.

3.- Copia de correos electrónicos de fecha 17 de agosto de 2020 relativos a arriendos impagos.

4.- Copia de correos electrónicos de fecha 18 de agosto de 2020 relativos a arriendos impagos.

5.- Facturas electrónicas N° 8667, 8744, 8940, 9376, 9685, 10318, 10319, 10326, 10431, 10603, 10749, 10938, 11100, 11291, 11732, 11909, 12079, 12219, 12381 y 12536; y Órdenes de Compra 202105-8003, 202105-8003, por concepto de arrendamiento.

6.- Carta de fecha 22 de diciembre de 2021, emitida por Oficina de Administración Torres del Parque I y II, Cerro Colorado 5240, Las Condes, de fecha 22 de diciembre de 2021, por el que informa que se mantuvo operativo ininterrumpidamente durante el período comprendido entre el 26 de marzo de 2020 y el 28 de junio de 2021, suscrita por Julio Guzmán Cortez, Jefe de Operaciones.

7.- Carta de fecha 7 de agosto de 2020, emitida por don Pedro Ariztia Fuenzalida y Juan Pablo Andrusco Ortigas, en representación de Inmobiliaria Rentas II SpA, dirigida al Gerente General de Inmobiliaria Mall Viña del Mar S.A. informando acerca de las rentas de arrendamiento y multas por gastos comunes adeudadas.

DÉCIMO: Que la parte demandada, para acreditar sus asertos, citó a declarar en calidad de testigos a:

1.- Don Julio Abelardo Guzmán Cortés, contador auditor, quien debidamente juramentado declaró acerca de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las parte respecto del cual desconoce los detalles.

Al ser repreguntado responde que las oficinas de Mall Viña del Mar no atienden público y que las visitas se avisan vía citófono a la recepción del piso, por lo que lo habitual es que sean anunciadas por correo. Indica que durante la época de cuarentena no se prohibió al personal de la arrendataria el acceso a las oficinas y/o estacionamiento y tampoco al edificio.

Al ser repreguntado acerca del estado de pago de las rentas de arrendamiento y gastos comunes, indica que solo puede declarar respecto de gastos comunes y que por dicho concepto en el año 2020 hubo una mora de 3 meses, los que fueron posteriormente pagados en su totalidad. A la fecha no hay morosidad. Agrega que los pagos por concepto de gastos comunes se hacen a una cuenta corriente a la empresa Administradora CBRE Chile S.A.



Foja: 1

Al ser contrainterrogado, declara que el protocolo de ingreso al edificio durante la cuarentena exigía en solicitar el permiso para movilizarse a quien necesitara entrar y si no lo tenía, se llamaba a la empresa a la cual se dirigía, y si ellos autorizaban el acceso, se les permitía.

2.- Don Sergio Christian Rubio García, constructor, quien debidamente juramentado declaró que siempre se pudo acceder al edificio. Que nunca hubo ningún impedimento para que arrendatario o usuario accediera a las instalaciones, manteniéndose 100% operativo todos los días.

Al ser repreguntado, indica que las oficinas normalmente no atienden público, por tratarse de oficinas administrativas a las que solo tienen acceso los trabajadores de la inmobiliaria. Agrega que las oficinas no fueron devueltas a la arrendadora una vez que no se presentaban a trabajar.

Al ser contrainterrogado acerca del protocolo adoptado durante la cuarentena, indica que el edificio se mantuvo cien por ciento operativo y que los trabajadores y usuarios sólo debían cumplir con el requisito de portar el salvoconducto que lo autorizaba para transitar o ir al lugar de trabajo.

3.- Don Ignacio Antonio Navarrete Figueroa, supervisor de seguridad del Edificio Torres del Parque, quien debidamente juramentado declara no tener conocimiento respecto de los términos del contrato y que durante el tiempo entre enero de 2020 y julio de 2021, el edificio nunca se encontró cerrado. Se mantuvo habilitado para las visitas, personas o trabajadores de las distintas empresas. Reconoce la existencia de un protocolo conforme a las instrucciones del Ministerio de Salud. Al ser preguntado acerca de cuánta gente concurría al edificio, responde que aproximadamente más de cien personas semanales.

Al ser contrainterrogado, indica que no todas las empresas en el edificio informaron modalidad de teletrabajo.

DÉCIMO PRIMERO: Que, al efecto, son hechos de la causa, por así encontrarse acreditados en el proceso, los siguientes:

1.- Que mediante escritura pública de fecha 25 de julio de 2019, se celebró contrato de subarriendo entre Inmobiliaria Rentas II SpA, como arrendadora e Inmobiliaria mall Viña del Mar S.A. como arrendataria, respecto de las oficinas 701, 702, 703 y 704; 21 estacionamientos y una bodega todos del edificio "Torres del Parque I" ubicado en Cerro Colorado 5240, por una duración de sesenta meses a contar del 1 de julio de 2019, prorrogable automáticamente por períodos iguales y sucesivos de 12 de meses cada uno. Las partes pactaron una renta total equivalente en peso de 539,16UF más iva para el período desde el 1 de julio de 2019 hasta el 14 de noviembre de 2019, ambos inclusive; de 544,65UF más iva para el período desde el 15 de noviembre de 2019 hasta el 12 de julio de 2021, ambos inclusive; y 555,23 UF más iva para el período desde el 13 de julio hasta el término del contrato.

En la cláusula sexta del contrato, las partes convinieron que "La subarrendataria utilizará las Unidades para fines de oficina, bodega o estacionamiento, para las actividades propias de su giro, La Subarrendataria declara conocer que el Edificio es un proyecto de oficinas y que por lo mismo se encuentra sujeto a determinadas condiciones de uso, tales como uso común de accesos al mismo o de estacionamientos, circulación de peatones y, en general, todas aquellas relativas al uso de un Edificio Comercial, las cuales se señalan en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. Sin perjuicio de lo señalado, se deja expresa constancia que, en ningún caso, la Subarrendataria podrá utilizar las Unidades para realizar atención masiva de público, instalar empresas de call center, sucursales de atención masiva de empresas de servicios, tales como consultas médicas, dentales o similares".

En la cláusula octava, acordaron "La Subarrendataria deberá pagar los gastos comunes correspondientes a la Unidades del Edificio a contar de la entrega de las Unidades, en conformidad con los términos de la Cláusula Quinta de este contrato y la ley aplicable, pago que deberá efectuar dentro del plazo, donde y a quien corresponda".



Foja: 1

Por su parte, en la cláusula décimo primero, consensuaron “Serán de cargo de la Subarrendataria todos los gastos que, en cumplimiento de órdenes o disposiciones de carácter general o especial puedan impartirse por parte de los organismos municipales o fiscales o que en cualquier tiempo pueda impartir la autoridad en directa relación con el uso a que se destinarán las Unidades por parte de la Subarrendataria, sea que se trate de exigencias que digan relación con condiciones ambientales, sanitarias, higiénicas o de cualquier otro orden”.

2.- Que durante el período comprendido entre enero de 2020 y julio de 2021 la subarrendataria adoptó el teletrabajo como modalidad para cumplir sus tareas, en atención a las medidas restrictivas impuestas por la autoridad sanitaria, como consecuencia de la pandemia de Covid-19.

3.- Que el edificio y su administración, durante el período indicado, adoptaron protocolos de seguridad sanitaria sin dejar de funcionar ni recibir a usuarios y trabajadores.

4.- Que la arrendataria se encuentra al día en el pago de las rentas de arrendamiento y gastos comunes.

I.- En cuanto a la excepción de falta de legitimación activa:

DÉCIMO SEGUNDO: Que, en cuanto a la excepción de falta de legitimación pasiva deducida respecto de la pretensión relativa a los gastos comunes cuya restitución solicita el demandante, cabe recordar que por legitimación pasiva entendemos aquella cualidad que debe encontrarse en el demandado y que se identifica con el hecho de ser la persona que está legitimada para discutir u oponerse a la pretensión hecha valer por el demandante.

DÉCIMO TERCERO: Que, en este contexto y según se dijo precedentemente, la obligación de pagar los gastos comunes que recae sobre el demandante, emana del contrato de subarrendamiento celebrado entre las partes. Así, es en virtud del consentimiento contractual que la subarrendataria asume la obligación a que originalmente recaía en la contraria.

Teniendo presente lo anterior y reclamándose en la especie la revisión de los efectos y obligaciones del contrato de arrendamiento, resulta atendible que la pretensión que se analiza sea dirigida en contra del subarrendador, toda vez que, la discusión de fondo consiste en quién debe soportar las cargas del contrato ante un eventual impedimento en el goce de la cosa objeto del mismo.

De esta manera y atendido el tenor de la discusión sustanciada en la especie, no puede sostenerse que el legitimado pasivo -en lo discutido- sea la comunidad del edificio o la administración del mismo, puesto que no se reclama la efectividad de la acreencia sino quien debe soportar su carga.

Por estos motivos, la excepción de falta de legitimidad pasiva opuesta por la demandada, no podrá ser atendida.

II.- En cuanto a la pretensión principal:

DÉCIMO CUARTO: Que, en cuanto al fondo del asunto, ha de consignarse que el contrato de arrendamiento, en cuanto a su naturaleza, es un contrato bilateral, oneroso y conmutativo, lo que implica que genera obligaciones para ambas partes, las que se ven mutuamente beneficiadas con la relación contractual y estas prestaciones se consideran equivalentes.

Al respecto la doctrina ha desarrollado la teoría de la imprevisión como medio de remediar aquellos hechos imprevistos y graves que afecten la equivalencia de las prestaciones en un contrato conmutativo. Sin embargo, esta teoría carece de respaldo normativo y pugna directamente con la disposición contenida en el artículo 1545 del Código Civil, que establece “*Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”.

DÉCIMO QUINTO: Que la demandante sostiene que la frustración del objeto del contrato, consistente en el uso de la propiedad producto de las restricciones sanitarias impuestas por la autoridad, afectó la interdependencia de las obligaciones y habilita para decretar la suspensión del pago de rentas y gastos comunes.



Foja: 1

En este contexto, se encuentra acreditado y así lo ha reconocido en su demanda, que no ha existido incumplimiento de parte de la arrendadora y según se aprecia de la testimonial rendida durante el término probatorio, el edificio y su administración se mantuvieron disponibles para los usuarios y trabajadores de las distintas empresas.

Así, el impedimento en el uso del inmueble se produjo por la circunstancia de no encontrarse el giro de la demandante, comprendido entre aquellos calificados por la autoridad sanitaria como esenciales y consecuentemente no haber podido obtener los permisos correspondientes que entregaba la comisaría virtual habilitada al efecto.

DÉCIMO SEXTO: Que las partes, en la celebración del contrato y en particular en su cláusula undécima, anticiparon que la subarrendataria debía soportar las cargas que imponga la autoridad sanitaria respecto del uso del inmueble arrendado, convención que impide acceder a la demanda en los términos solicitados, por no tratarse la situación descrita de un imprevisto.

A mayor abundamiento, la prueba rendida durante la tramitación del procedimiento, demuestra que la propiedad durante el período de cuarentena no fue completamente desocupada y que cuando algún dependiente de la arrendataria requirió asistir presencialmente a las oficinas, lo pudieron hacer sin impedimentos, circunstancia que evidencia una decisión operativa y logística de la gerencia de la demandante que excede el ámbito de la equivalencia de las prestaciones contractuales y respecto de la cual no puede hacerse cargo a su contraparte.

III.- En cuanto a la pretensión subsidiaria:

DÉCIMO SÉPTIMO: Que la demandante en forma subsidiaria, solicita la restitución de las rentas de arrendamiento y gastos comunes, fundada en el impedimento generado respecto del uso y goce de la cosa, a consecuencia de un caso fortuito como es el acto de la autoridad sanitaria. Alega la demandante la existencia de un incumplimiento no imputable al arrendador como condición mínima de su teoría.

DÉCIMO OCTAVO: Que, según se encuentra acreditado en la especie, y conforme ya se sostuvo en los considerandos precedentes, no ha existido incumplimiento por parte de la arrendadora toda vez que edificio y su administración se mantuvieron disponibles para los usuarios y trabajadores de las distintas empresas, circunstancia que impide a esta sentenciadora atender la alegación de la demandante relativa a un defecto o vicio en la calidad de la cosa arrendada.

Adicionalmente, y encontrándose establecido que el impedimento o turbación que alega la demandante haber sufrido en el uso y goce de la propiedad arrendada, no se produce debido a una calidad de la cosa o un vicio en la misma, corresponde identificar en la especie, la causa de la misma. En este sentido y de la prueba rendida en autos consta que la imposibilidad de uso y goce alegada se produjo por no ser considerado por la autoridad sanitaria el rubro o giro de la demandante entre aquellos clasificados como esenciales, circunstancia que ninguna relación tiene con el objeto del contrato de subarrendamiento.

DÉCIMO NOVENO: Que en cuanto al caso fortuito, invocado por la demandante, doctrinariamente ha sido comprendido y clasificado como un eximente de responsabilidad ante el incumplimiento contractual. Así lo dispone el artículo 1558 del Código Civil al establecer “La mora producida por fuerza mayor o caso fortuito no da lugar a indemnización de perjuicios”.

Incluso el inciso segundo del artículo 1926 dispone: “Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito”.



Foja: 1

Así, es posible colegir como nuestra legislación en términos generales ha previsto la exención de responsabilidad para los incumplimientos contractuales que se produzcan a consecuencia del caso fortuito, situación muy distinta a la planteada por el demandante en la cual se pretende modificar los efectos de un contrato que fue cumplido a pesar de la concurrencia del imprevisto que invoca como fundamento.

En este caso, el cumplimiento dado por las partes al contrato excluye la posibilidad de calificar la pandemia de Covid-19 y las restricciones impuestas por la autoridad sanitaria en la hipótesis prevista en el artículo 45 del Código Civil, toda vez que no constituyeron impedimento para el debido cumplimiento de las obligaciones contraídas.

VIGÉSIMO: Que los motivos consignados en los considerandos precedentes impiden atender la pretensión subsidiaria formulada por la demandante, circunstancia por la cual será desestimada conforme se dirá en lo dispositivo de esta sentencia.

IV.- En cuanto a la indemnización de perjuicios:

VIGÉSIMO PRIMERO: Que la indemnización de perjuicios solicitada, reconoce como sustento normativo general la disposición contenida en el artículo 1489 del Código Civil, que establece: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio o la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios”.

Y, en particular, respecto del arriendo, el artículo 1929 sanciona: “Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios”.

VIGÉSIMO SEGUNDO: Que de las normas previamente transcritas se desprende que para que proceda el instituto citado, se constituye como requisito esencial e insalvable la constatación de un incumplimiento contractual imputable a una de las partes, circunstancia que como ya se dijo no concurre en la especie.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1489, 1545, 1558, 1698, 1915, 1926, 1942, 1948 y 1929 del Código Civil; 1, 6, 7, 8, 10, 17 y 21 de la Ley 18.101; 144, 160, 170 y 254 del Código de Procedimiento Civil, *se declara:*

I.- Que se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandante.

II.- Que se rechaza la demanda de frustración parcial del contrato por aplicación de la teoría de la imprevisión, deducida en lo principal de la presentación de 29 de diciembre de 2021.

III.- Que se rechaza la demanda subsidiaria de frustración parcial del contrato de arrendamiento por aplicación de la teoría del caso fortuito, deducida en el primer otrosí de la presentación de 29 de diciembre de 2021.

IV.- Que se rechaza la demanda subsidiaria de indemnización de perjuicios deducida en el segundo otrosí de la presentación de 29 de diciembre de 2021.

V.- Que la parte demandante deberá pagar las costas de la causa.

Regístrese, notifíquese y archívese en su oportunidad.

Dictada por doña Lidia Patricia Hevia Larenas, Jueza

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



