

Santiago, veinte de junio de dos mil veintitrés.

VISTO:

En estos autos Rol C-10117-2021 del 26° Juzgado Civil de esta ciudad, sobre juicio sumario de terminación de arrendamiento por no pago de rentas, caratulado “Inmobiliaria Ariztía Nueva York S.A. con Comercial y Gastronómica Rupanco S.A.”, por sentencia de dieciocho de octubre de dos mil veintidós, en lo pertinente, se resolvió lo siguiente:

I.- Que se acoge la demanda principal, declarándose:

a) Terminado el contrato de subarrendamiento suscrito entre las partes, debiendo la demandada restituir al actor el local N° 301, del tercer nivel del centro comercial “Espacio M” ubicado en calle Compañía N° 1214, comuna de Santiago, dentro de quinto día de notificado el fallo, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública;

b) Que se condena a la demandada a pagar al actor las siguientes prestaciones:

i.- UF 311,28 más IVA e intereses que correspondan, por concepto de rentas de arrendamiento devengadas y no pagadas, además de aquellas que se devenguen hasta la restitución del inmueble;

ii.- \$750.534 más IVA, por concepto de diferencia por mayor valor entre el valor porcentual mensual y la renta mínima mensual, más reajustes e intereses y aquellos que se devenguen hasta la restitución del inmueble;

iii.- \$394.035 más IVA e intereses por concepto de saldos de Fondo de Promoción, sumado a los que se devenguen hasta la restitución del inmueble;

iv.- \$6.042.310 más IVA e intereses por concepto de gastos comunes, conjuntamente con los que se devenguen hasta la restitución del inmueble;

v.- \$7.251.808 más IVA e intereses por concepto de servicios básicos adeudados, además los que se devenguen hasta la restitución del inmueble;

vi.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6 de la ley 18.101, con los debidos reajustes en conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la misma ley.

II.- Que se rechaza la demanda reconvencional.

III.- Que no se condena en costas a la demandada, por haberse allanado parcialmente a la demanda y considerarse que tuvo motivos plausibles para litigar.

01XXXXFQSCCZ



En su contra, la demandada principal y demandante reconvenzional, dedujo recursos de casación en la forma y apelación.

Se ordenó traer los autos en relación.

I.- EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN LA FORMA:

1°.- Que el demandado principal sustentó su alegato de nulidad, en la causal del artículo 768 N° 5 del Código de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 170 N° 6 del mismo cuerpo legal, solicitando que se invalide la sentencia y se la complete, en el sentido de que se emita pronunciamiento sobre la solicitud de su parte en orden a la restitución inmediata de la propiedad -cuestión que ha sucedido en la práctica- con costas.

En efecto, explica que el fallo omitió pronunciarse sobre el allanamiento formulado por su parte al momento de contestar la demanda, relativo a la entrega de la propiedad arrendada. Tal defecto influyó en lo resolutivo del fallo, en tanto ordenó restituir al actor el inmueble materia de la litis, libre de todo ocupante, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública. Esto supone un apercibimiento improcedente, a la luz del allanamiento formulado en esta materia.

2°.- Que de la revisión de los antecedentes, es posible advertir que el demandado al tiempo de contestar la demanda expresamente señaló *“Se sirva tener a esta parte por allanada a las peticiones del actor tanto de terminación del contrato de sub arrendamiento como asimismo de entrega del bien sub arrendado, y que se encuentran signadas bajo los números 1 y 2 del petitorio de la demanda tal como se expuso al momento de contestar la demanda”*.

3°.- Que sobre este punto, el sentenciador en el considerando 4°, consignó el allanamiento del demandado principal, en los términos señalados, para luego, en el motivo 13° razonar como sigue: *“Debe tenerse presente que sin perjuicio que, como se adelantó, se accederá a la demanda de terminación del contrato de arrendamiento por no pago de rentas, el demandado se allanó a las peticiones en orden a que se declare la terminación y se disponga la restitución del inmueble, lo que será considerado para efectos de calificar el motivo que tuvo para litigar y su buena fe”*.

A continuación, en lo resolutivo de la decisión, el juez a quo al momento de eximir al demandado del pago de las costas, sostuvo que tal efecto deriva del allanamiento parcial a la demanda.



4°.- Que en este orden de ideas, no es cierto que el fallo rebatido no haya resuelto el asunto sometido a su decisión, puesto que este defecto sólo concurre cuando la sentencia no contiene la mención referida, empero, no tiene lugar si aquella existe, más no se ajusta a la tesis sustentada por la parte reclamante, lo que se verifica en el caso en estudio, atendido que de la simple lectura de la resolución impugnada se constata que indica en lo decisorio de la misma que se acoge la demanda principal y se rechaza la reconvencional, en los términos anotados en lo expositivo de este fallo. De lo anterior se sigue, sin lugar a dudas, que sí existió pronunciamiento del juez sobre el asunto controvertido y sometido a su conocimiento, desde que expresamente determinó, en lo que interesa, el acogimiento de la pretensión principal.

6°.- Que cosa distinta, es el efecto que pretende conferir el recurrente a su declaración unilateral de allanamiento a la acción de terminación de contrato y restitución del inmueble, con la finalidad de soslayar el pago de las rentas que se cobran y las que se devenguen hasta la entrega del mismo, pues lo que finalmente persigue es que con esa mera aserción formal contenida en la contestación, se deje sin aplicar lo dispuesto en el artículo 6° de la ley 18.101, sin que haya demostrado en el proceso la entrega real del bien subarrendado, en términos tales de haberlo puesto a disposición del subarrendador.

En este entendido, el efecto expansivo de su propia declaración, hasta el punto de enervar la acción principal de terminación y subsecuente restitución, resulta contrario a la legislación, más cuando en los hechos, en la entrega del inmueble debió intervenir un ministro de fe, concretándose esta diligencia recién el 26 de abril del presente año, esto es, después de la dictación del fallo de primer grado, sin que pueda oírse a este respecto la aseveración del recurrente, vertida a través de diversos escritos presentados ante el tribunal a quo, relativas a que formalmente hizo restitución de la propiedad al momento de contestar la demanda, pues ello no se materializó como correspondía, es decir, en la práctica, no restituyó la cosa objeto del contrato.

7°.- Que en consecuencia, solo resta desestimar el arbitrio de nulidad, por no configurarse el defecto que se denuncia.

II.- EN CUANTO AL RECURSO DE APELACIÓN:

Previa eliminación del párrafo segundo del motivo 10° de la sentencia en alzada y, teniendo en su lugar, y además, presente:

QHXXXFQSCCZ

8°.- Que, en resumen, y con un fin meramente de orden, cabe recordar que el recurso de apelación se endereza en contra de la decisión del fallo que desestimó sus excepciones de contrato no cumplido y caso fortuito, vinculado con la teoría de la imprevisión y, consecuencialmente, ordenó el pago de las sumas ya referidas así como también de la determinación de rechazar la demanda reconvenzional.

9°.- Que en la especie, no está controvertida la existencia del contrato en cuestión, su extensión, estipulaciones y mucho menos que el demandado no pagó las rentas a partir del mes de agosto de 2021, las diferencias porcentuales mensuales, el fondo de promoción, gastos comunes y cuentas básicas en los meses que la demanda señala y por los montos que la misma indica.

10°.- Que tanto en su contestación como en el escrito de apelación, el demandado principal pretendió eximirse del pago de las rentas y demás rubros adeudados, en virtud de las excepciones antes pormenorizadas, fundadas en el hecho de que a partir del año 2020 el local arrendado estuvo cerrado y no pudo atender al público, primero producto del llamado “estallido social” y luego por la pandemia, haciendo presente que se trata de un restorán y que el centro comercial en el que se encontraba inserto estuvo cerrado entre los meses de mayo a agosto del año 2020 y durante varios meses del año 2021, a lo que se suma que la posibilidad de ventas vía “delivery” se encontraba limitada.

11°.- Que la dialéctica del recurso se sustenta en lo que tilda como hecho público y notorio: la pandemia del Covid-19 y ante eso, entiende, cede la vigencia de las obligaciones que le imponía el contrato de subarriendo. Empero, olvida el recurrente que ese hecho efectivamente público y notorio, no lo exime de cumplir la regla de la carga probatoria del artículo 1698 del Código Civil, que lo ponía en posición de demostrar los presupuestos de sus excepciones, pues no puede olvidarse que un fenómeno como el descrito, *per se*, no trae aparejado los efectos que suponen las excepciones del demandado principal, esto es, que ha existido un incumplimiento de la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado de servir, por un lado y, por el otro, que concurre la totalidad de los presupuestos que hacen procedente el caso fortuito o fuerza mayor –irresistibilidad e imprevisibilidad- en la concreta relación obligacional de que se trata, considerando que atenta contra ese mismo propósito probatorio que le correspondía, la circunstancia de que se sirvió de la cosa para prestar funciones de “delivery” como el mismo reconoce y, en particular, la renovación



del contrato ocurrida el 31 de marzo de 2021, por cuatro años más desde el mes de febrero de ese año, que echa por tierra la totalidad de sus alegaciones, pues tal pacto surge justamente en medio de aquel hecho del que pretende valerse para no cumplir con sus obligaciones contractuales. Ergo, no puede entenderse que pretenda exonerarse de las obligaciones principales que asumió en virtud del contrato, alegando hechos de los que tenía claro conocimiento al tiempo de suscribirlo.

A mayor abundamiento, en lo tocante a la ocurrencia del caso fortuito, las partes expresamente estipularon que la arrendadora no respondería por su ocurrencia.

12°.- Que, por último, respecto a la demanda reconvencional de indemnización de los perjuicios supuestamente sufridos por la sub arrendataria, tal como lo sostiene el juez a quo, en esta materia no se rindió prueba de ningún tipo que permita conferir viabilidad a esta pretensión, pues la copia del balance del año 2012, presentado para este efecto, no solo constituye un documento que requiere de una experticia determinada para extraer ciertas conclusiones económicas del mismo -que no fue rendida en autos- pues no se ha explicado los efectos de la inversión en aquel año y la nula recuperación de la misma casi diez años después.

No obstante tal defecto probatorio, existe una razón más que impone el rechazo de la acción reconvencional, que dice relación con la estipulación expresa de las partes destinada a liberar de responsabilidad al subarrendador respecto de cualquier acción de reembolso o indemnización derivada de reparaciones, inversiones o mejoras que el subarrendatario realice en el inmueble arrendado.

Por estas razones y de conformidad con los artículos 186, 766 y 768 del Código de Procedimiento Civil, se declara:

I.- Que **se rechaza** el recurso de casación en la forma deducido por el demandado principal en contra de la sentencia de dieciocho de octubre de dos mil veintidós, pronunciada por el Vigésimo Sexto Juzgado Civil de esta ciudad;

II.- Que **se confirma**, en lo apelado, la referida sentencia;

III.- Que se condena en costas de los recursos al recurrente, por no haberse alzado con motivos plausibles.

Regístrese, comuníquese y devuélvase.

Redacción de la ministra Lilian Leyton Varela.



Pronunciada por la **Octava Sala** de la Itma. Corte de Apelaciones de Santiago, presidida por la Ministra señora Lilian Leyton Varela e integrada por la Ministra señora Ana María Osorio Astorga y la Abogada Integrante señora Bárbara Vidaurre Miller.



Pronunciado por la Octava Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago integrada por los Ministros (as) Lilian A. Leyton V., Ana Maria Osorio A. y Abogada Integrante Barbara Vidaurre M. Santiago, veinte de junio de dos mil veintitrés.

En Santiago, a veinte de junio de dos mil veintitrés, notifiqué en Secretaría por el Estado Diario la resolución precedente.

