

Santiago, seis de julio de dos mil veintiséis.

VISTOS:

En estos autos Rol C-13.140-2020, seguidos ante el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de Santiago, en juicio sumario especial de terminación de contrato de arrendamiento, conforme a la Ley N° 18.101, caratulado “Hotel Manquehue Rancagua SpA con Centro Comercial Plaza América SpA”, por sentencia de veintiséis de enero de dos mil veintitrés, se acogió la demanda principal, declaró terminado el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes desde dieciocho de junio de dos mil veinte y desestimó la demanda reconvenzional, sin costas.

Aquella decisión fue impugnada a través de recursos de casación en la forma y apelación por la parte demandada y demandante reconvenzional. La Corte de Apelaciones de Santiago, por sentencia de dos de octubre de dos mil veinticuatro, rechazó el recurso de nulidad formal y revocó la sentencia de primera instancia, desestimando la demanda principal y acogiendo la reconvenzional en cuanto declaró terminado el contrato de arrendamiento desde el catorce de enero de dos mil veintiuno y ordenó al pago de rentas mínimas adeudadas, gastos comunes y servicios básicos entre las fechas que indica y al pago de multas por atraso en el pago de rentas, rechazándola en lo demás.

En contra de ese último pronunciamiento, ambas partes interpusieron recursos de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DE LA DEMANDANTE PRINCIPAL.

PRIMERO: Que, la parte demandante principal Hotel Manquehue Rancagua SpA estructura su recurso en torno a capítulos de nulidad en que agrupa u ordena los errores de derecho que denuncia.

El primero de ellos es relativo al artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, pues los sentenciadores de segundo grado no le dieron aplicación a esa disposición, en un caso en que procedía hacerlo. Explica al efecto que, según la sentencia que impugna, el tribunal de primera instancia incurrió en una confusión conceptual al otorgar pleno valor probatorio a la confesión ficta de los absolventes de la parte demandada principal, en circunstancias que no procede en un sistema regido por la sana crítica y, además, que la citación de los absolventes no se dispuso bajo el imperio de la norma coercitiva que permite que dicha confesión ficta opere.



Alega que, con esa decisión, se vulneran las normas reguladoras de la prueba al dejar de aplicar la norma indicada y, a fin de cuentas, restar valor a ese medio probatorio.

Agrega que la Ley N° 18.101 que regula el procedimiento aplicable en conflictos de arrendamiento de predios urbanos, contempla una única audiencia de contestación, conciliación y prueba y establece que el régimen de valoración de la prueba es el de la sana crítica. En esa mínima regulación no existe tratamiento de la prueba confesional, por lo que, a su parecer, de conformidad con el artículo 3° del Código de Procedimiento Civil, debe aplicarse supletoriamente el artículo 394 referido, que contiene el valor probatorio de la confesión ficta.

En ese orden de cosas, continúa, esa prueba debe rendirse en la audiencia única mencionada y las respuestas otorgadas por el absolvente de posiciones deben valorarse conforme a la sana crítica, pero si el llamado a rendir la diligencia no comparece, debe aplicarse el artículo 394 en cuestión. Por esa razón, el sistema de valoración de la prueba no es incompatible ni impide aplicar los efectos previstos en dicha norma para el caso de no comparecencia de la persona citada, siempre que el tribunal actúe respetando los límites racionales y fundamente su decisión en las pruebas y razonamiento lógico, que fue lo que hizo el tribunal de base al valorar la confesión ficta en conjunto con la prueba testimonial y así se ha reconocido en jurisprudencia que cita y en la doctrina.

De esa manera, no es efectivo, a juicio de la recurrente, que se otorgó pleno valor probatorio a la confesión ficta, pues fue valorado en conjunto con otros antecedentes rendidos en el proceso.

Añade, apoyado en doctrina, que para que la prueba en cuestión no sea procedente, se requiere de una norma legal que la excluya, lo que no existe en este caso, a diferencia, por ejemplo, con la participación en el proceso penal o ante la falta de un instrumento público en el proceso civil. Por ello, se debe admitir para acreditar todos los hechos del juicio, salvo aquellos en que se la excluya, como fluye de los artículos 1713 del Código Civil y 385 del Código de Procedimiento Civil.

Sostiene, además, que la parte contraria no recurrió en contra de la resolución que tuvo por confesos a los representantes legales citados, sino solo cuestionaron la oportunidad en que ello ocurrió, esto es, en la continuación de la audiencia única, pero no en cuanto a su procedencia.

La Corte de Apelaciones de Santiago, consideró que no se citó a los absolventes bajo el apercibimiento legal correspondiente, lo que también estima errado la parte que recurre, pues, atendido que el procedimiento contempla una audiencia única, la única oportunidad en que podía practicarse la diligencia es en ella. Por el contrario, indica que sí fueron citados en la forma legal, ya que, tras la



suspensión de la audiencia en cuestión, por la interposición de una demanda reconvenzional en contra de la recurrente y de un tercero, que requería notificación, esta última solicitó citar a absolver posiciones a los representantes legales de la demandante reconvenzional, bajo el apercibimiento del artículo 394 del Código del ramo, petición que fue proveída “como se pide”. En ese contexto, se suspendió la audiencia de mutuo acuerdo y al pedir la demandada principal la reanudación, se fijó fecha, ordenando notificar por cédula y, además, se ordenó rendir la prueba con receptor judicial y acompañando pliego de posiciones encriptados, llevándose a cabo, finalmente, la audiencia en ausencia de los representantes legales citados.

Dicho error de derecho, a su parecer, ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues sin éste, el tribunal de segundo grado hubiese tenido por establecido que se cerró el centro comercial el día diecinueve de marzo de dos mil veinte, que se pagaron las rentas hasta esa fecha; que fue entregado el inmueble el veinte de agosto de dos mil veinte y, como consecuencia de lo anterior, que el inmueble no estaba en condiciones necesarias para ser destinado al fin por el cual se contrató, por lo que quedaba exonerada de pagar las rentas desde la misma fecha.

En cuanto al segundo error de derecho, es atinente del artículo 8° N° 7 de la Ley N° 18.101 y a las reglas de la sana crítica, que explica.

Luego cita parte del motivo décimo del fallo impugnado, del que aparece que la decisión se fundó en dos razones: que no fue efectiva la imposibilidad de acceder a las dependencias del centro comercial y que la prohibición de funcionamiento impuesta al comercio no esencial no afectó naturalmente al hotel, produciéndose tal resultado únicamente por un hecho que le es imputable a la actora principal. En dicho razonamiento se verifica la infracción a la sana crítica, pues la sentencia otorgó al hotel la calidad de actividad esencial desde el dieciocho de marzo de dos mil veinte, en circunstancias que no la tenía a esa fecha; luego, presumió mala fe de la demandante al colocarse por voluntad propia en la situación de actividad no esencial, cancelando las reservas, pese a que era imposible que, a esa fecha, supiera que cancelando las reservas se pondría en ella. La calidad de actividad esencial a la fecha indicada se otorga erradamente, teniendo únicamente en consideración un comunicado, elaborado unilateralmente por la parte contraria, que ni siquiera consta que se les hubiese informado y en contradicción con el tenor literal de los comunicados del Ministerio de Economía, la Asociación de Centros Comerciales y la Cámara de Comercio, publicados en la prensa, y de la Resolución N° 88 del Ministerio de Hacienda del seis de abril de dos mil veinte, dictada veinte días después de ocurridos los hechos.



Añade que en el motivo undécimo, sin pronunciarse sobre la forma en que los actos de autoridad afectaron el normal funcionamiento del hotel, teniendo únicamente en consideración el cierre del centro comercial, el fallo concluye que no se probó la inhabilitación de un 30% o más del inmueble arrendado, sin analizar ni valorar la prueba documental aportada, en especial, los documentos reconocidos en juicio acompañados bajo los N° 13 y 17, que acreditaban que, a causa de los actos de autoridad que prohibieron la realización de eventos y la atención de público en los restaurantes, atendidas las especiales características del Hotel Manquehue Rancagua, éste quedó inhabilitado en un porcentaje superior al 30%, dado el fuerte componente de los ítems eventos, congresos, y alimentos y bebidas en la operación e ingresos totales.

Por lo anterior, estima que los sentenciadores de segundo grado excedieron los límites de los principios de la lógica, en particular, los de no contradicción y de razón suficiente, así como los conocimientos científicamente afianzados y las máximas de la experiencia; los cuales una vez contravenidos, al tratarse de imperativos legales, suponen la concurrencia de una evidente infracción a la ley al momento de pronunciar el fallo, y ello influyó sustancialmente en lo dispositivo del fallo.

Así, en el primer subcapítulo del segundo error de derecho referido a las reglas de la sana crítica, se reclama la infracción de las reglas de la lógica, en particular, el principio de no contradicción, al calificar al hotel como una actividad esencial desde el día dieciocho de marzo de dos mil veinte, en circunstancias que, a esa fecha, no existía tal calificación. Asimismo, presume erradamente mala fe de parte de la recurrente, al imputarle haberse puesto voluntariamente en la condición de comercio no esencial, a pesar de que a esa fecha era lógicamente imposible que supiera que, cancelando las reservas, dejaría de ser una actividad esencial. Ello, porque es un hecho público y notorio que, al dieciocho de marzo de dos mil veinte, las actividades esenciales no estaban definidas ni establecidas, sino que recién lo fueron el seis de abril de dos mil veinte, a través de la Resolución Exenta N° 88 ya referida. De igual manera, es un hecho público y notorio que, a esa fecha, las únicas actividades excluidas del cierre de los centros comerciales fueron aquellas denominadas como de primera necesidad o fundamentales para el abastecimiento de la familia, a saber, farmacias, centros de salud, supermercados, bancos y tiendas con materiales de construcción, entre las que no estaban incluidos los hoteles, con o sin huéspedes.

Por todo lo anterior, es que denuncia que vulnera el principio de no contradicción concluir que ellos tenían la calidad de actividad esencial al dieciocho de marzo de dos mil veinte, pese a que ese concepto es posterior en el tiempo y



también lo es afirmar que ellos se pusieron voluntariamente en la hipótesis de actividad no esencial al cancelar de mala fe las reservas al día siguiente, pues a esa fecha no era posible saber que, cancelando las reservas, se transformaría en una actividad no esencial, al no existir tal concepto. Analiza, en ese sentido, notas de prensa de la época, según las que los centros comerciales cerraron el día dieciocho de marzo de dos mil veinte. Explica, asimismo, que la cancelación de las reservas al día siguiente se debió a que era inviable operar el hotel con accesos cerrados, sin poder ofrecer alimentación a los huéspedes y su personal, pues a la fecha no existían medidas sanitarias o protocolos para permitir la operación segura para sus trabajadores y pasajeros. Pese a ello, la sentencia impugnada les atribuye mala fe, con una conclusión sin lógica, pese a que la buena fe se presume.

Considera que el hecho de que la parte contraria, sin atribución o potestad alguna, arbitraria e unilateralmente los haya incluido, a pesar de que los hoteles no habían sido anunciados como servicio de primera necesidad por el Ministerio de Economía, la Cámara de Centros Comerciales de Chile y la Cámara de Comercio en sus comunicados oficiales y, sin consultarle a la actora si su operación era realmente viable, atendido el cierre del centro comercial y actos de autoridad vigentes, carece de toda relevancia para determinar la aplicabilidad de la cláusula 15.2. del contrato suscrito entre las partes. En el mismo orden de ideas, critica que el centro comercial pudo haber expresado lo que quisiera en dicho comunicado, pero lo cierto es que el hotel no podía funcionar porque no podía recibir huéspedes por falta de protocolos sanitarios para éstos y sus trabajadores, no podía ser abastecido por sus proveedores, tampoco podía operar su restaurante ni realizar eventos, entre otros, en el sentido ya señalado.

Agrega que el fallo considera que el mensaje de correo electrónico con dicho comunicado, fue enviado al jefe del local del hotel, lo que no es efectivo, porque solo existe un correo de doña Carla Valdivia, tercera ajena al juicio, indicándole por correo de veintidós de junio de dos mil veinte a otro tercero (Alberto Bisaccio) que el correo respecto, del cual se insertó una captura de pantalla en el recurso, habría sido enviado al señor Henríquez, pero no consta en el correo original que él haya estado dentro de los destinatarios y los terceros mencionados no comparecieron al juicio a reconocer el envío o recepción del correo, menos su autoría. Y ello en contraposición con los documentos oficiales de autoridades y gremios citados reconocidos por testigos.

Cita el motivo décimo octavo de fallo de primer grado, suprimido por la sentencia impugnada, en que correctamente se concluyó que las reservas se cancelaron por la imposibilidad de acceder al recinto por los clientes y entregar los



servicios, con lo que el inmueble dejó de reunir las condiciones necesarias para su destino.

Como segundo subcapítulo del segundo error de derecho, se refiere a la infracción del principio de razón suficiente, en que incurre la sentencia impugnada, al no explicar las razones por las que los actos de autoridad no impedirían usar el hotel de forma normal, omitiendo analizar y valorar por completo los documentos que acreditaban que los actos de autoridad sanitaria impidieron al hotel operar normalmente por causales ajenas a su voluntad, en la proporción pactada en la cláusula 15.2 del contrato de subarrendamiento.

Indica que el fallo se circunscribe solo a una imposibilidad física y absoluta de acceder al hotel, pese a que los fundamentos de hecho son más amplios, al referirse a los actos de la autoridad de la época junto al cierre del mall donde funcionaba el hotel y sin considerar el tenor de la citada cláusula. Alude, además, a que el hotel, además del hospedaje, prestaba servicios en salones para eventos, work center y gimnasio. En ese contexto es que el cierre del centro comercial causó que el inmueble subarrendado no pudiera usarse en forma normal.

Profundiza luego en el detalle de dichas aseveraciones, reiterando antecedentes ya expuestos y menciones de la prueba rendida e insistiendo que la sentencia de segundo grado se centró únicamente en los accesos del mall, sin hacerse cargo de las razones por las que los actos de la autoridad no impedían el normal uso del bien inmueble y las actividades anexas que en él desarrollaba la actora.

Hace presente, asimismo, que en el año dos mil diecinueve, casi el 90% de sus ingresos distintos al del hotel correspondían a servicios que no podía prestar con el cierre, por lo cual no es posible considerar que pudieran funcionar normalmente.

Como tercer subcapítulo del segundo error de derecho, alega que existió infracción de los conocimientos científicamente afianzados, las máximas de la experiencia y el principio de razón suficiente, en relación con la valoración de las fotografías rendidas en juicio y que constan en el folio 79, numeral 14 de la carpeta digital.

Sobre el particular, cita el párrafo final del considerando décimo de la sentencia de segundo grado, que descartó el cierre del centro comercial, en base a una simple conjetura no demostrada, planteada por uno de los testigos de la contraria, consistente en que las fotografías indicadas, reconocidas por los testigos Alice Bucchi, Charles Jacobsthal y Sebastián Lisboa, habrían sido tomadas en horario inhábil y la supuesta circunstancia pública y notoria sobre la forma como habrían funcionado los centros comerciales en época de pandemia.



En esa exposición, alude a la luminosidad de las fotos y a la forma en que se producía la sombra según el horario en que fueron tomadas y al reconocimiento de los testigos, en relación con las máximas de la experiencia y a los conocimientos científicamente afianzados.

Además, a su entender, una mera conjetura que las fotos hayan sido tomadas en horario inhábil, lo que, en cualquier caso, sería irrelevante debido a que los centros comerciales abren todos los días, salvo los feriados irrenunciables y a esa época ninguno hubo, por lo que son meras suposiciones.

En un sentido similar, indica que concluir que los centros comerciales no cerraron sus puertas, implica desconocer las máximas de la experiencia, pues es un hecho público y notorio que sí lo hicieron, como apareció en la prensa de la época. Pese a ello, se le otorgó valor solo a los testigos de la contraria, que proponen lo contrario, además de ir en contra de las fotos, sus testigos, notas de prensa y el propio aviso de la demandada principal que informaba el cierre del establecimiento, salvo los establecimientos de primera necesidad.

Añade que una cosa es que una persona pudiera sortear todas las restricciones de ingreso que se dispusieron para el acceso al centro comercial -en virtud de los actos de autoridad y el acuerdo a que se arribó con el Ministerio de Economía- y otra, muy distinta, es operar un hotel con ciento cinco habitaciones, cuyo giro principal es la realización de eventos y convenciones para empresas, con esas restricciones. Esta situación evidentemente no fue prevista en el acuerdo alcanzado entre el Ministerio de Economía, la Asociación de Centros Comerciales y la Cámara de Comercio, por la sencilla y lógica razón, que no es habitual que operen hoteles al interior de un centro comercial y las medidas implementadas no decían relación con una operación de esta envergadura, que no solo involucra a los pasajeros que deben ingresar a través de estos controles, sino que también a los empleados y proveedores de todo tipo.

Finalmente, en este capítulo destaca que los errores influyen sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues sin ellos, no se hubiese arribado a la conclusión de que la hipótesis invocada en la demanda para poner término al contrato no era efectiva, sino que lo contrario y que sí cumplió sus obligaciones, confirmando la sentencia de primera instancia.

Como tercer capítulo de nulidad sustantiva, advierte que existe en el fallo infracción a los artículos 1924, 1932 y 1545 del Código Civil (aunque al exponerlos, indica Código de Procedimiento Civil).

Es un hecho de la causa que el hotel estaba dentro del centro comercial, y según la cláusula tercera del contrato, se pactó que el inmueble estaba destinado



al funcionamiento de un hotel y a actividades conexas, tales como restaurante para todo público y Centro de Convenciones.

Otro hecho de la causa es lo pactado en tenor de la cláusula 15.2 del mismo instrumento, que regula una de las formas para ponerle término, relativa a eventos ejemplares que detalla, la inhabilitación de 30% o más, sin subsanación y otras formalidades.

También es imposible de controvertir la pandemia por Covid-19 y el estado de excepción constitucional de catástrofe, declarado por el Decreto Supremo N° 104 de dieciocho de marzo de dos mil veinte, junto con el cierre de los centros comerciales, según ha argumentado la parte recurrente a lo largo del juicio y de una serie de actividades comerciales y económicas.

Por lo tanto, sostiene que, aun si fuera cierto que las puertas del mall estaban parcialmente abiertas al público, con las restricciones sanitarias imperantes y que era posible acceder físicamente al hotel con restricciones, por causas ajenas a la voluntad de la actora, el inmueble arrendado no pudo ser utilizado en forma normal, quedando inhabilitado en un 30% o más y dicho evento no fue subsanado por la parte contraria dentro del plazo de tres días previsto en la cláusula 15.2, habilitando así a la recurrente para poner término anticipado al contrato de conformidad con el procedimiento establecido al efecto.

Señala que para que operase el pacto comisorio calificado acordado por las partes, no era necesario una “imposibilidad absoluta” de acceder físicamente al hotel, bastaban los casos previstos, de caso fortuito o fuerza mayor, ajenos a ellos, lo que resultó plenamente acreditado y así fue resuelto.

Alude a las obligaciones del arrendador conforme al artículo 1924 del Código Civil de mantener la cosa para el fin para el que fue arrendada. Cita también el artículo 1932 del mismo cuerpo legal, que le otorga el derecho a terminar el contrato, lo que vincula con el artículo 1545 del Código sustantivo, porque las partes pactaron la gravedad del incumplimiento, en las cláusulas 15.2 y 12.3, esta última, que estableció que operaba el término ipso facto, transcurridos treinta días desde la notificación en la forma también acordada.

En concordancia con lo anterior, arguye que las circunstancias a las cuales las partes le atribuyeron la gravedad suficiente para que el contrato terminase anticipadamente, ipso facto, de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, se configuraron en la especie, sin embargo, la sentencia recurrida no aplicó los artículos 1924, 1927 y 1932 del Código Civil, según los que correspondía declarar terminado el contrato de arrendamiento por incumplimiento de la obligación del arrendador de mantener la cosa en estado de servir en la forma y



lapso acordado en el contrato, que era ley para las partes, en relación con el artículo 1545 ya citado.

Este último error, en entender de la demandante principal, ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues sin éste, al igual que el tribunal de base, los sentenciadores hubiesen concluido que el inmueble subarrendado no reunió las condiciones para las cuales se lo destinó conforme al contrato de autos, por un acto de la autoridad, constituyendo un defecto jurídico que imposibilitó temporalmente su uso, confirmando, en fin, la sentencia de primer grado.

Por todo lo anterior, finaliza solicitando “tener por deducido este fundado recurso de casación en el fondo en contra de la sentencia definitiva de segunda instancia, dictada por la ltma. Corte de Apelaciones de Santiago, por las Ministras señoras Graciela del Carmen Gómez Quiral, quien actuó como redactora, Soledad Jorquera Binner y el abogado integrante don Rodrigo Asenjo Zegers, que revocando la sentencia de primera instancia pronunciada por la Juez Titular del 23° Juzgado Civil de Santiago, señora Katherine Campbell Espinosa, resolvió rechazar la demanda de terminación del contrato de arrendamiento deducida por esta parte y acoger la demanda reconvencional presentada por la contraria.” (sic).

SEGUNDO: Que, de los términos contenidos en la conclusión del recurso de casación deducido, transcritos en el párrafo que antecede, se advierte que no se ha formulado petición alguna coherente con la naturaleza de derecho estricto de que participa el recurso de casación en el fondo, limitándose solamente a describir el modo en que resolvió el juicio la sentencia impugnada, sin formular la correspondiente solicitud de invalidación, ni el modo, en que en ese evento debería dictarse una sentencia de reemplazo.

TERCERO: Que, de conformidad con lo que establece el artículo 764 del Código de Procedimiento Civil, el petitorio de un recurso de casación debe plantear la solicitud de que se acoja el recurso, se anule la sentencia impugnada, y se dicte la sentencia de reemplazo por la cual se revoque o confirme la de primer grado, según sea el caso, decidiéndose del modo como interesa a la recurrente, bajo los parámetros que establece el artículo 785 del mismo texto legal; tal como se ha resuelto por esta Corte de Casación (Corte Suprema, sentencia de 20 de octubre de 2004, RDJ, t. CI, sec. 1ª, pág. 290).

CUARTO: Que, lo anterior significa que entrega al tribunal de casación suponer la forma en que el recurrente pretende que se resuelva lo que es manifiestamente improcedente, todo lo cual conduce al rechazo del recurso.

EN CUANTO AL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO DE LA DEMANDANTE RECONVENCIONAL.



QUINTO: Que, la parte demandada principal y demandante reconvenzional también interpuso recurso de casación en el fondo.

Expone que demandó reconvenzionalmente en contra de Hotel Manquehue Rancagua SpA y de Hotel Manquehue S.A., esta última, en su calidad de fiadora y codeudora solidaria de las obligaciones de la subarrendataria y codemandada reconvenzional, todo ello conforme a la cláusula décimo octava del contrato de subarrendamiento de uno de marzo de dos mil diecisiete y respecto de la cual se desestimó íntegramente la demanda reconvenzional.

Luego se refiere ampliamente a la vinculación entre ambas demandadas reconvenzionales, que forman parte de un mismo grupo empresarial y que incluso comparecieron representadas por las mismas personas, entre otras.

En ese sentido, pormenoriza que dicha empresa se constituyó en fiador y codeudor solidario del Hotel Manquehue Rancagua SpA, porque era a la fecha de la suscripción del contrato materia de autos (y al día de hoy), el dueño de los activos como para hacer frente a los pagos antes referidos en caso de algún incumplimiento por parte de la principal obligada, toda vez que en la práctica, tanto la figura de la subarrendataria como de Hotel Manquehue S.A. provienen de las mismas personas naturales y matriz en particular, a saber, el Grupo HMAN SpA, sociedad controlada exclusivamente por la familia Cabello Soto y son las mismas personas naturales que figuran en los pie de firma del contrato, a quienes se suma su padre, don Francisco Cabello Fernández. De hecho, tal como consta de los antecedentes que obran en autos, el origen de indemnizar por parte de Hotel Manquehue S.A. a la recurrente no solo proviene del contrato de subarriendo, sino que otro antecedente vinculado es el memorándum de entendimiento, suscrito entre la recurrente y el Grupo HMAN SpA, el veinte de enero de dos mil diecisiete, por el cual el grupo manifiesta su interés por arrendar el bien. La operación se negoció por los señores Cabello Soto y su padre, para que lo operase el Hotel Manquehue Aeropuerto SpA, hoy Manquehue Rancagua SpA y todos forman parte del mismo grupo económico, con iguales datos de contacto y teléfono, además de compartir los mismos representantes legales.

Pese a todo lo expuesto y alegado en el juicio, el tribunal de alzada, incluso dando por establecido un contexto de mala fe por parte de la contraria, no compartió esa línea argumentativa respecto del Hotel Manquehue S.A.

Continúa indicando que el motivo vigésimo segundo del fallo impugnado contiene la única fundamentación para rechazar la demanda reconvenzional interpuesta contra esa empresa, al estimar no acreditado el cumplimiento con lo dispuesto en los artículos 57 y 67 de la Ley N° 18.046, que requieren, resumidamente acuerdos de la Junta Extraordinaria de Accionistas o del Directorio,



según el caso, para contraer ciertas obligaciones de garantía, de lo que concluyen que la declaración de voluntad no los obliga, en cuanto a haberse constituido en fiadores y codeudores solidarios.

No comparte dicho razonamiento, porque Hotel Manquehue S.A. conocía perfectamente el contenido del contrato de subarrendamiento, a través de sus representantes legales y más aún, aquella ejecutó el instrumento por muchos años, sin ningún reparo, hasta el momento de la notificación de la demanda reconvencional.

Además, nunca fue alegado por la contraria que los señores Rodrigo Cabello y Gonzalo Cabello hayan carecido de poderes para representar a Hotel Manquehue S.A., o que estos no hayan tenido conocimiento del acto o contrato que ahora pretenden desconocer sino que, por el contrario, se alega la falta de una supuesta formalidad habilitante, cuya posibilidad de ejecución sería de los mismos representantes del Hotel Manquehue S.A. y no de ellos, lo que supuestamente traería la nulidad de la obligación.

En ese orden de cosas, considera que se han infringido los artículos 1445, 1545, 1546 y 1683 del Código Civil y, además, interpretado erradamente los artículos 57 N°5 y 67 N°11 de la Ley N° 18.046, pues estas últimas normas simplemente buscan entregar herramientas a los eventuales accionistas de una sociedad anónima respecto al actuar imprudente del o los representantes legales que hayan designado, cuestión que en ningún caso afecta las obligaciones válidamente adquiridas por dicha sociedad ante terceros.

Además, reitera que los representantes legales de la demandada reconvencional Hotel Manquehue S.A. concurrieron al acto “cuestionado” con las facultades que les correspondían y bajo las responsabilidades del artículo 133 de la Ley N° 18.046, motivo por el que, de existir eventuales nulidades o perjuicios, estos debían hacerse efectivos entre quienes aprobaron internamente dicho acto.

Por otro lado, invoca la Teoría de los Actos Propios y el principio que establece que nadie puede aprovecharse de su propio dolo, que sustenta, en primer lugar, en que la recurrente negoció y ejecutó la relación contractual con las mismas personas de la familia Cabello, quienes en ningún momento dieron cuenta de alguna limitación de sus poderes, para representar al Hotel, sea Manquehue Rancagua, Manquehue S.A. o al Grupo HMAN SpA. Asimismo, los señores Francisco, Rodrigo y Gonzalo, todos Cabello Soto, suscribieron el contrato, sin manifestar reparo alguno sobre la ausencia de alguna sesión de directorio o junta extraordinaria de accionistas, que impidiera a Hotel Manquehue S.A. constituirse como fiador y codeudor solidario. Solo se trajo al debate lo anterior al momento de contestar la demanda reconvencional. Además, ambos hoteles ejecutaron, por tres



años el mismo contrato de subarriendo, pero en el proceso alegan que no hubo manifestación de voluntad y que la cláusula décimo octava sería nula, lo que es actuar en contra de sus propios actos.

Agrega que aunque la sentencia de segundo grado tiene por establecido todo un contexto de mala fe del Hotel Manquehue Rancagua SpA, para luego eximir de responsabilidad a una sociedad relacionada, representada por las mismas personas, en base a una mera formalidad. Lo anterior es injusto y falta de lealtad y la empresa codemandada no puede pretender ahora viciar los actos por una eventual falta de alguna solemnidad, y beneficiarse de su propia desidia para desvirtuar un acto propio como lo es el consentimiento que se impugna, porque ello se opone a lo manifestado en el contrato, a la ley del contrato y al principio de buena fe.

El vicio, según indica, ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, pues sin éste, la conclusión del tribunal de alzada hubiese sido distinta, acogiendo la demanda reconvencional deducida también en contra de Hotel Manquehue S.A. en su calidad de fiadora y codeudora solidaria

Pide, finalmente “que se acoja el recurso, se invalide parcialmente el fallo de segundo grado y se dicte una sentencia de reemplazo confirmando con declaración la sentencia definitiva, en la cual se resuelva acoger la demanda reconvencional deducida por Centro Comercial Plaza América SpA en contra de Hotel Manquehue S.A. en su calidad de fiador y codeudor solidario, en los mismos términos que la sentencia definitiva de fecha 2 de octubre de 2024 (la de la Corte de Apelaciones) lo hizo respecto a Hotel Manquehue Rancagua SpA, toda vez que en la dictación de la sentencia que por este acto se recurre, se han infringido diversas disposiciones legales, infracciones que han influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo y que generan un grave perjuicio a esta parte, tal como pudimos revisar, todo lo anterior, con expresa condena en costas”. (sic).

SEXTO: Que, en cuanto al fondo del asunto, conviene tener a la vista alguna de las normas citadas.

El artículo 57 N° 5 de la Ley N° 18.046 sobre sociedades anónimas, señala que *“son materias de junta extraordinaria: 5) El otorgamiento de garantías reales o personales para caucionar obligaciones de terceros, excepto si éstos fueren sociedades filiales, en cuyo caso la aprobación de directorio será suficiente”*.

En un sentido similar, el artículo 67 N° 11 del mismo cuerpo legal, establece que *“Los acuerdos de la junta extraordinaria de accionistas que impliquen reforma de los estatutos sociales o el saneamiento de la nulidad de modificaciones de ellos causada por vicios formales, deberán ser adoptados con la mayoría que*



determinen los estatutos, la cual, en las sociedades cerradas, no podrá ser inferior a la mayoría absoluta de las acciones emitidas con derecho a voto.

Requerirán del voto conforme de las dos terceras partes de las acciones emitidas con derecho a voto, los acuerdos relativos a las siguientes materias:

11) El otorgamiento de garantías reales o personales para caucionar obligaciones de terceros que excedan el 50% del activo, excepto respecto de filiales, caso en el cual la aprobación del directorio será suficiente”.

En otras palabras, las normas transcritas regulan las materias que son de conocimiento y decisión de junta extraordinaria en las sociedades anónimas y el voto requerido.

SÉPTIMO: Que, sin perjuicio que el fallo no señala qué prueba se rindió para acreditar las alegaciones de la demandada Hotel Manquehue S.A., lo cierto es que no está controvertido que fueron los representantes legales de dicha sociedad quienes suscribieron el contrato de arrendamiento, mismos que ahora alegan la ineficacia de su actuar respecto de la sociedad.

OCTAVO: Que, tal supuesta omisión a las exigencias contenidas en las normas legales citadas, en ningún caso libera de la obligación contraída a la sociedad, sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera recaer en sus representantes legales.

NOVENO: Que, por otra parte, no cabe aceptar que quien ocasionó el vicio ahora utilice como defensa aquello, yendo en contra de sus propios actos.

Debe recordarse en esta materia, que la demandada reconvencional de que se trata alegó la nulidad de la fianza y si bien la sentencia impugnada no declara la invalidez del acto, lo cierto es que conforme establece el artículo 1683, la nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ello, excepto el que ha ejecutado el acto o celebrado el contrato, sabiendo o debiendo saber el vicio que lo invalidaba. A la luz de dicha disposición y como se viene narrando, aparece que quienes concurrieron a la celebración del acto que obliga a dicha sociedad, están solicitando la ineficacia del mismo por razones que claramente debían conocer, de forma tal que no se encuentran habilitados para plantear una defensa de esa naturaleza.

DÉCIMO: Que, en dichas circunstancias, debe concluirse que la alegación planteada por ambas demandadas reconvencionales debe ser desestimada, por lo que se declarará que Hotel Manquehue S.A. sí es responsable en la forma que fue pactada.

UNDÉCIMO: Que, de la cláusula décimo octava del contrato de subarrendamiento aparece con claridad que Hotel Manquehue S.A. se constituyó



en fiador y codeudor solidario hasta por la cantidad de 36.500 UF, de manera tal que responde de las obligaciones que establece el fallo hasta por esa cantidad.

Ese monto no significa que no pueda operar la solidaridad pactada, sino que es posible al acreedor perseguir el pago de la totalidad del crédito en el obligado solidario, solo que con una limitación, que es la pactada.

DUODÉCIMO: Que, en estas condiciones, al resolver los sentenciadores como lo han hecho han infringido los artículos 1545 y 1546 del Código Civil, lo que ha influido sustancialmente en lo dispositivo del fallo, por lo que el recurso en análisis será acogido.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 767, 772 y 782 del Código de Procedimiento Civil, **se rechaza** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado don Mauricio Araneda Bunting, en representación de la demandante principal Hotel Manquehue Rancagua SpA contra la sentencia de dos de octubre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago y **se acoge** el recurso de casación en el fondo interpuesto por el abogado don Sebastián Castillo García, en representación de la demandante reconvencional Centro Comercial Plaza América SpA, en contra de la referida sentencia, la que se invalida y reemplaza por la que se dicta a continuación, separadamente, pero sin nueva vista.

Redacción a cargo de la ministra señora María Angélica Repetto García.

Regístrese.

Rol N° 55.611-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. (S) y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Zepeda, por estar con feriado legal.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 06/07/2026 09:12:37

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 06/07/2026 09:12:38



ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 06/07/2026 10:46:09



En Santiago, a seis de julio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, seis de julio de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo estatuido en el inciso tercero del artículo 786 del Código de Procedimiento Civil, se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus fundamentos duodécimo, décimo cuarto, décimo quinto, décimo octavo, décimo octavo (bis) y vigésimo tercero a vigésimo séptimo. Se mantiene asimismo, de la sentencia que se anula, las motivaciones primera a vigésimo primera.

Y TENIENDO, ADEMÁS, PRESENTE:

1° Que, según lo razonado en los fundamentos cuarto a noveno del fallo de casación que antecede, la falta de cumplimiento de las formalidades de los artículos 57 N° 5 y 67 N° 11 de la Ley N° 18.046, no puede sustraer a la demandada reconvencional Hotel Manquehue S.A. de las obligaciones que contrajo, en su calidad de fiadora y codeudora solidaria para con la demandante reconvencional Centro Comercial Plaza América SpA.

2° Que, la cláusula décimo octava “fianza y codeuda solidaria y obligación adicional”, del contrato de subarrendamiento de uno de marzo de dos mil diecisiete, en su acápite 18.1, consta que Hotel Manquehue S.A., representada por don Rodrigo Cabello Soto y don Gonzalo Cabello Soto, declaran que constituyen a dicha empresa como fiadora y codeudora solidaria de todas y cada una de las obligaciones por hasta el monto de 36.500 unidades de fomento que Hotel Manquehue Rancagua SpA, en su calidad de subarrendataria, contraía en favor de Centro Comercial Plaza América SpA en virtud del contrato, por todo el tiempo que transcurra hasta el cumplimiento efectivo de dichas obligaciones, en especial el pago de las rentas de arrendamiento.

3° Que, de dicha disposición contractual se sigue que pesa sobre la demandada Hotel Manquehue S.A. el deber de cumplir todas las obligaciones que emanen del contrato de subarrendamiento de que se trata, las que serán declaradas en esta sentencia, por lo que se cumple el supuesto de la cláusula en comento. Además, ésta opera con una limitación hasta las 36.500 unidades de fomento, cuyo valor en moneda de circulación legal deberá determinarse al momento de liquidarse el crédito.

4° Que, conforme a lo señalado, deberá ser acogida la demanda reconvencional también en este extremo, esto es, estableciendo la responsabilidad de dicha demandada de forma solidaria hasta la calidad por la que se obligó.

Y visto, además, lo dispuesto en los artículos 1437, 1544, 1545, 1698, 1915, 1924, 1926, 1932 y 1950 del Código Civil; artículos 57 N° 5 y 67 N° 11; 186 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se declara que se **revoca** la



sentencia de veintiséis de enero de dos mil veintitrés, dictada por el Vigésimo Tercer Juzgado Civil de esta ciudad en cuanto por ella se hizo lugar a la demanda principal deducida en autos, declarando terminado el contrato de subarrendamiento que vinculó a las partes, a contar del día dieciocho de junio de dos mil veinte y, **en su lugar, se resuelve que:**

I.- Se rechaza en todas sus partes la demanda interpuesta por Hotel Manquehue Rancagua SpA en contra de Centro Comercial Plaza América SpA.

II.- Se acoge la demanda reconvencional deducida por Centro Comercial Plaza América SpA en contra de Hotel Manquehue Rancagua SpA y de Hotel Manquehue S.A. y, en consecuencia, se declara:

1.- Terminado con fecha 14 de enero de 2021 el contrato de subarrendamiento celebrado por Centro Comercial Plaza América Spa, como subarrendadora y Hotel Manquehue Rancagua SpA, como subarrendataria, respecto de los pisos 4 al 12, ambos inclusive, de una superficie total aproximada de 4.970 metros cuadrados y la bodega N°22 del piso menos uno, y los cuatro estacionamientos dobles y los bienes denominados como “Muebles del Hotel”, singularizados en el anexo uno, todos emplazados al interior del Centro Comercial Plaza América, ubicado en Avenida Nueva Alberto Einstein N°290, comuna y ciudad de Rancagua.

2.- Que la demandada reconvencional Hotel Manquehue Rancagua SpA queda obligada al pago de las rentas mínimas de arrendamiento pendientes entre el 20 de marzo de 2020 y el 14 de enero de 2021, así como también al pago de los gastos comunes y consumos de servicios básicos que se hayan devengado entre las mismas fechas.

3.- Que la demandada reconvencional Hotel Manquehue Rancagua SpA queda, además, obligada al pago de la multa prevista en la cláusula 13ª del contrato, a sazón de 20 UF por día de atraso en el pago de las rentas de ocupación, hasta el 14 de enero de 2021; y a la suma correspondiente por el retraso en el pago parcial de la renta de marzo de 2020, efectuado el 15 de mayo del mismo año.

4.- Que la demandada Hotel Manquehue S.A., deberá responder solidariamente de las obligaciones impuestas en los numerales que anteceden, en los mismos términos que la demandada Hotel Manquehue SpA, hasta por la suma de 36.500 Unidades de Fomento.

5.- Por no haber sido totalmente vencida la demandada reconvencional, cada parte pagará sus costas.

Redacción a cargo de la ministra señora María Angélica Repetto García.

Regístrese, notifíquese, comuníquese y devuélvase, vía interconexión.

Rol N° 55.611-2024.



Pronunciado por la Primera Sala de la Corte Suprema integrada por los Ministros señora María Angélica Repetto G., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L., señor Jorge Zepeda A. (S) y el Abogado integrante señor Álvaro Vidal O. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Ministro señor Carroza, por haber cesado sus funciones y el Ministro señor Zepeda, por estar con feriado legal.

MARIA ANGELICA CECILIA REPETTO
GARCIA
MINISTRA
Fecha: 06/07/2026 09:12:40

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 06/07/2026 09:12:40

ALVARO RODRIGO VIDAL OLIVARES
ABOGADO INTEGRANTE
Fecha: 06/07/2026 10:46:10



En Santiago, a seis de julio de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

