

NOMENCLATURA	: 1. [40] Sentencia
JUZGADO	: 20° Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL	: C-7913-2020
CARATULADO	: INVERSIONES DOS AGUAS LIMITADA/ILOP S.A.

Santiago, uno de Abril de dos mil veintiuno

### **VISTOS Y TENIENDO PRESENTE**

Con fecha 20 de mayo de 2020, comparece doña María Victoria Lopez Calleja, chilena, soltera, bióloga, cédula nacional de identidad N° 8.354.169-5 en representación de Dos Aguas Limitada, rol único tributario N° 77.866.950-1, domiciliados ambos para estos efectos en Cerro el Plomo N° 6678 departamento 204, comuna de Las Condes, ciudad de Santiago; quien interpone demanda de la terminación de un contrato de arrendamiento en contra de Ilop S.A., rol único tributario N° 80.487.200-1, representada para estos efectos por Don Ricardo Terrazas Michell, chileno, casado, ingeniero, cédula nacional de identidad número 8.586.797-0, domiciliados ambos para estos efectos en Avenida Américo Vespucio Norte N° 727, comuna de Huechuraba, Santiago; y solicita tener por interpuesta demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de Ilop S.A., someterla a tramitación, acogerla en todas sus partes y, en definitiva, que se declare terminado los contratos de arrendamiento celebrado con el demandado, respecto de los siguientes inmuebles: local comercial número 2 de la planta del piso 1 y de los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo, todos del Edificio El Bosque, ubicado en Avenida El Bosque Norte número 0123, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; local número 58 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”, ubicado en Avenida Borgoño número 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar; y local número 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”, ubicado en Avenida Borgoño número 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar, condenando al demandado a la restitución de los inmuebles singularizados, al pago de las rentas adeudadas, así como las sumas adeudada por concepto de cuentas de servicios de luz, agua, teléfono, gas, gastos comunes impagas al momento de la restitución del inmueble, así como las multas por



Foja: 1

retraso en el pago de rentas pactadas; y que se condene al demandado al pago de una indemnización de perjuicios debido a haberse constituido en mora en el pago de las rentas de arrendamiento, con costas.

Con fecha 22 de agosto de 2020, consta notificación personal subsidiaria a la parte demandada de autos, practicándosele la primera reconvención de pago.

Con fecha 29 de marzo de 2021, se llevó a efecto el comparendo de estilo, con la comparecencia de los apoderados de ambas partes. El tribunal practicó la segunda reconvención de pago, el que no se produjo; y tuvo por contestada la demanda, mediante minuta escrita que rola en autos.

Llamadas las partes a conciliación, ésta no se produjo.

Se recibió la causa a prueba, fijándose los hechos controvertidos que rolan en autos.

Con fecha 30 de marzo de 2021, se citó a las partes a oír sentencia.

### **CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** Que, la parte demandante funda su demanda, en que con fecha 1 de agosto del año 2009, entre La Rioja Spa en conjunto con el demandado, celebraron un contrato de arrendamiento, por plazo definido, renovable automáticamente, el cual se realizó por instrumento privado suscrito entre los contratantes.

Indica, que en este contrato se estipuló el arriendo de las propiedad correspondiente al local comercial número 2 de la planta del piso 1 y de los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo, todos del Edificio El Bosque, ubicado en Avenida El Bosque Norte número 0123, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana, para fines comerciales, por la suma mensual de 105 UF más IVA en caso de corresponder, exigibles de forma anticipada el día 16 de cada mes, señalándose, además, que el arrendatario debía pagar las cuentas de electricidad, gas, agua, servicios comunes y así como de cualquier otro gasto periódico que afecte la propiedad o su uso.

Sostiene, que con posterioridad, dicho inmueble se radicó en la sociedad Barakaldo Spa como resultado de la división y modificación de La Rioja SpA, manteniendo Barakaldo SpA el referido contrato de arrendamiento. Expresa, que



Foja: 1

finalmente la sociedad Dos Aguas Limitada adquirió el dominio de dichos inmuebles debido a la celebración de un contrato de compraventa que recayó sobre los referidos inmuebles, modificando y renovando el Contrato de Arrendamiento vigente entre las partes el día 15 de marzo del año 2010.

Menciona, que la relación comercial entre las partes se desarrolló con total normalidad hasta el día 7 de abril de 2020, día en que la demandada dio aviso de un reajuste unilateral a las rentas convenidas en el Contrato de Arrendamiento suscrito previamente entre las partes, intentando modificar la renta convenida mediante un pago de \$811.260, en vez de los más de tres millones de pesos que le correspondía pagar.

Expresa, que manifestó aceptar ese pago solo como un pago parcial de la deuda y no reconocer dicha modificación unilateral, pero, siendo conscientes de las circunstancias por las que traspasa el país, invitó a Ilop S.A. a conversar posibles modificaciones temporales mientras pasaba la crisis, no teniendo respuesta por parte de la demandada.

Agrega, que en el mes de mayo la situación se repitió. La contraparte, en vez de pagar la suma debida, pagó \$2.712.627, por lo que le comunicó a Ilop S.A. que mientras no mediase acuerdo, no reconocería modificaciones unilaterales a la renta convenida y reiteró la invitación a negociar un reajuste al contrato de arriendo.

Relata, que desde abril del 2020 la parte demandada dejó de pagar las rentas convenidas, adeudando a la fecha de presentación de la demanda la suma de \$8.524.919, más cuentas de gastos comunes parciales por un monto de \$152.153, desconociendo el demandante lo adeudado por cuentas de los servicios de luz, agua, teléfono, gas y gastos comunes entre otros; más lo adeudado por concepto de multa por atraso en el pago en virtud del contrato, lo cual asciende a \$3.934.164.

Sostiene, que entre las mismas partes se encuentra vigente un segundo contrato de arrendamiento, suscrito el día 1 de agosto del año 2009, por plazo definido, renovable automáticamente, el cual se realizó por instrumento privado suscrito entre los contratantes.

Indica, que en este contrato se estipuló el arriendo de las propiedades correspondientes a los locales número 58, y número 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”,



Foja: 1

ubicado en Avenida Borgoño número 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar, para fines comerciales, por la suma mensual de 42 UF (cuarenta y dos unidades de fomento) más IVA, exigibles de forma anticipada el día 11 de cada mes, señalándose, además, que el arrendatario debía pagar las cuentas de electricidad, gas, agua, servicios comunes y así como de cualquier otro gasto periódico que afecte la propiedad o su uso.

Señala, que con posterioridad, dicho inmueble se radicó en la sociedad Barakaldo SpA como resultado de la división y modificación de La Rioja SpA, manteniendo Barakaldo SpA el referido contrato de arrendamiento, finalmente la sociedad Dos Aguas Limitada adquirió el dominio de dichos inmuebles debido a la celebración de un contrato de compraventa que recayó sobre los referidos inmuebles, modificando y renovando el Contrato de Arrendamiento vigente entre las partes el día 15 de marzo del año 2010.

Menciona que este contrato se incumplió de forma similar que el relativo al inmueble de El Bosque, ya que la parte demandada no realizó el pago correspondiente al mes de abril del año 2020, dando aviso a la arrendadora el día 7 de abril de un reajuste unilateral a las rentas convenidas en el contrato de arrendamiento suscrito previamente entre las partes, frente a lo cual la parte demandante dio aviso de su voluntad de no perseverar en las modificaciones propuestas por la parte demandada, pero si manifestando su disposición a negociar un reajuste al referido contrato de arrendamiento suscrito.

De forma posterior la arrendadora no recibió el pago correspondiente al mes de abril ni de mayo del año 2020, frente a lo cual la parte demandante reiteró su voluntad de no perseverar en las modificaciones al contrato de arrendamiento propuestas por la parte demandada, buscando una negociación que dejara conformes a ambas partes, y, por último, el reintegro de la totalidad de las rentas adeudadas de no ser posible llegar a acuerdo.

Asegura, que desde abril del 2020 la parte demandada dejó de pagar las rentas convenidas, la cual adeuda a la fecha de interposición de la demanda, la suma de \$4.812.346 más cuentas de gastos comunes parciales por un monto de \$743.089, declarando desconocer lo adeudado por cuentas de los servicios de luz, agua, teléfono y gas entre otros, más lo adeudado por concepto de multa por atraso en el pago en virtud del contrato, lo cual asciende a \$11.802.490.

Continúa haciendo presente, que frente a los dos incumplimientos por parte de la parte demandada esta adeuda a la fecha por conceptos de rentas o cánones



Foja: 1

de arrendamiento la suma total de \$13.337.265; por conceptos de gastos comunes un monto total de \$895.242; y por conceptos de multa convencional por atraso en el pago un monto total de \$15.736.654; ascendiendo la deuda de la parte demandada a un total de \$29.969.161, afirmando que el monto que seguirá aumentando mientras persista el incumplimiento.

Argumenta que según la legislación nacional, no se admite la posibilidad del pago parcial excepto a que exista una convención en contrario, la cual no existe, ni se ha permitido a lo largo de la existencia del contrato de autos, y menciona que en el artículo 1595 se norma la situación de los intereses, estableciendo que *“si se deben capital e intereses, el pago se imputará primeramente a los intereses, salvo que el acreedor consienta expresamente que se le impute al capital”*, consentimiento que la parte demandante no ha entregado a la parte demandada. Agrega, que en este caso habría que evaluar si se pactó interés convencional en virtud del contrato, y de no ser así aplicar lo prescrito por los artículos 1559 del Código Civil y 6 de la ley 18.010 debido al incumplimiento contractual de la parte demandada.

Frente a un incumplimiento del arrendador que justificara el incumplimiento del arrendatario, fundamenta que la normativa nacional se refiere al estado o calidad de la cosa, siendo este un caso donde esta no ha sido alterada en lo más mínimo, encontrándose todos los locales en perfectas condiciones para hacer uso de ella por la parte demandada, sin configurar de modo alguno un incumplimiento por la parte demandante, no dando espacio a considerar que el hecho de que la autoridad haya prohibido la actividad económica del arrendatario, pueda configurar un incumplimiento del arrendador. Incluso en el caso de considerarse esto un impedimento material, afirma que no procede bajo ningún respecto una modificación unilateral de los términos contractuales, no encontrando asidero en nuestra legislación ninguna medida de esta índole, asegurando haber cumplido todas y cada una de las obligaciones que se fijan en la ley y en los contratos celebrados.

Señala, que según la normativa vigente, se encuentran legitimados para la terminación de ambos contratos, y el cobro de todos los montos señalados.

Por último, adelantándose a la defensa del demandado, se pregunta si es posible considerar al COVID-19 y la situación sanitaria, como un caso fortuito que justifique que el arrendatario deje que pagar las rentas de arrendamiento convenidas.



Foja: 1

Argumenta, en primer lugar, que dada la obligación la naturaleza de la obligación del arrendatario, el pago del canon acordado es de naturaleza pecuniaria y como tal no está sujeta a los cambios externos de las circunstancias, puesto que no puede volverse más oneroso su cumplimiento que el valor mismo del canon acordado.

Asimismo, en lo que respecta al goce del inmueble, menciona que el arrendador de todas formas mantiene esos inmuebles a disposición del arrendatario, sin que sea imputable a la parte demandante las órdenes de la autoridad sobre los edificios o espacios donde se encuentren físicamente dichos locales.

Agrega, que el dinero no perece en el caso fortuito, y que el arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas adeudadas, debiendo buscar otras formas de financiamiento en el caso de no tener medios inmediatos para hacerlo.

Por último, hace presente que la demandante estuvo siempre dispuesta a conversar los términos de ambos contratos mientras terminara la actual crisis, invitación a la que el demandado jamás respondió, por lo que una eventual defensa invocando caso fortuito carecería de toda justificación.

Por estas razones, y previa invocación de disposiciones legales que estima pertinentes, solicita tener por interpuesta demanda de desahucio de contrato de arrendamiento en contra de Ilop S.A., ya individualizado, someterla a tramitación, acogerla en todas sus partes y, en definitiva, que se declare:

1. Terminados los contratos de arrendamiento celebrado con ILOP S.A., respecto de los siguientes inmuebles: local comercial número 2 de la planta del piso 1 y de los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo, todos del Edificio El Bosque, ubicado en Avenida El Bosque Norte número 0123, Comuna de Las Condes, Región Metropolitana; local número 58, de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”, ubicado en Avenida Borgoño número 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar; y local número 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”, ubicado en Avenida Borgoño número 14.580, acceso común, Sector Reñaca, Viña del Mar.

2. Que se condene al demandado a la restitución de los inmuebles singularizados, ordenando que se le notifique el desahucio del mismo contrato de



Foja: 1

arrendamiento y disponer, que se le restituya la propiedad, libre de todo ocupante, en el plazo que señala la Ley 18.101, desde la notificación de la demanda; o dentro del plazo que el tribunal se sirva fijar, de acuerdo a mérito de autos, bajo el apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, con facultades de allanar y descerrajar;

3. Que se condene al demandado al pago de todas las rentas de arrendamiento correspondientes al mes de abril en adelante, incluyendo las que se devenguen durante la tramitación de este juicio, así como la suma adeudada por concepto de cuentas de servicios de luz, agua, teléfono, gas, gastos comunes impagas al momento de la restitución del inmueble, así como las multas por retraso en el pago de rentas pactadas en virtud de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes, o en cualquier caso, el monto mayor o menor que el tribunal estime pertinente para cada uno de estos conceptos, conforme a derecho y al mérito del proceso.

4. Que se condene al demandado al pago de una indemnización de perjuicios debido a haberse constituido en mora en el pago de las rentas de arrendamiento.

5. Que se condene al demandado al pago de las costas del juicio.

En subsidio de la demanda de lo principal, solicita tener por presentada la presente solicitud de desahucio judicial; y en definitiva, ordenar la restitución del inmueble arrendado una vez transcurrido el plazo de desahucio de la Ley N°18.101, libre de todo ocupante, además de ordenar el pago de todas las rentas de arrendamiento y demás consumos o servicios básicos durante la ocupación del inmueble hasta su efectiva restitución, con costas.

**SEGUNDO:** Que, legalmente notificado el demandado, este contestó la demanda manifestando en primer lugar, que Ilop S.A., cuyo nombre de fantasía es Lápiz López, es una empresa dedicada a la venta de artículos de oficina, ventas que se realizan al menudeo en los distintos locales comerciales a lo largo del país.

Indica, que con el objeto de poder realizar su actividad de venta de productos de oficina, debe arrendar una cantidad considerable de locales comerciales a lo largo del país, entre ellos: a) El local comercial N° 2, con sus correspondientes estacionamientos N° 74 y 75, ubicado en El Bosque Norte N° 0123 de la comuna de Las Condes, y b) El local comercial N° 58 y 59, del Centro Comercial Plaza Reñaca, ubicado en Avda. Borgoño 14.580, sector Reñaca,



Foja: 1

comuna de Viña del Mar, cuya propietaria es la sociedad Inversiones Dos Aguas Limitada, representada por doña María Victoria López Calleja; locales comerciales que se arriendan teniendo en consideración, el lugar donde se encuentran, la cantidad de metros cuadrados, visibilidad al público, entre otras consideraciones, que son conocidas previamente por el dueño del local comercial. Una vez, ubicado el local comercial y realizado un estudio sobre la ubicación del mismo, flujo de público, visibilidad, dimensiones, competencia objetiva, etc., se contacta al dueño o administrador del local, manifestándole que le interesa arrendar el local, en las “tratativas previas”, se le informa al dueño del local comercial, el rubro al que será destinado el local y finalmente, es el dueño del local quien decide a quien arrendar.

Reconoce, que con fecha 01 de agosto de 2009, y 01 de junio de 2009, las partes suscribieron contratos de arrendamiento por los locales N° 2 ubicado en El Bosque Norte 0123, Las Condes, y local N° 58 y 59, del Centro Comercial Plaza Reñaca, comuna de Viña del Mar, contratos de arrendamiento donde se estipularon las distintas cláusulas que lo regulan, en especial la cláusula cuarta, que en lo pertinente señala: *“CUARTO: El inmueble arrendado será destinado por la arrendataria exclusivamente a su giro social, quedándole prohibido destinar el inmueble a un objeto distinto del señalado...”*

Señala, que durante los más de 10 años en que ha permanecido vigente el contrato de arrendamiento, fueron pagadas en forma oportuna a la arrendadora las rentas de arrendamiento y los correspondientes gastos comunes de ambos locales comerciales, ubicados en la ciudad de Santiago y Viña del Mar.

Menciona, que el año 2020 y comienzos del 2021, producto de la pandemia que afecta al país, específicamente durante los últimos días del mes de marzo de 2020, se emitió un acto de autoridad, que decreto cuarentena total en la comuna de Las Condes y comuna de Viña del Mar, comunas donde se encuentran los locales arrendados para la venta de artículos de oficina, acto de autoridad que impedía abrir los locales comerciales que no fueran de primera necesidad, como lo es el rubro al que se dedica el demandado.

Expresa, que por la circunstancia recién señaladas, el arrendatario fue obligado a cerrar el local comercial N°2, con sus correspondientes estacionamientos N° 74 y 75, ubicado en El Bosque Norte N° 0123 de la comuna de Las Condes, y el local comercial N° 58 y 59, del Centro Comercial Plaza Reñaca, ubicado en Avda. Borgoño 14.580, sector Reñaca, comuna de Viña del Mar, impidiendo poder realizar el objeto para el que fue arrendado y que fue





Foja: 1

determinante al momento de suscribir el contrato de arriendo, determinación que siempre fue conocida por la arrendadora.

Afirma, que los pagos de gastos comunes de ambos locales, se encuentran al día y nada se debe por este concepto.

Respecto al no pago de las rentas de arrendamiento, relata que sólo se vio alterado desde fines del mes de marzo del año 2020, mes en que se decretó la prohibición de funcionamiento por un acto de autoridad, que en el caso del local Ubicado en El Bosque Norte N° 0123 de la comuna de Las Condes, se extendió hasta el mes de julio de 2020, y en el caso del local ubicado en Reñaca, comuna de Viña del Mar, se extendió por muchos más meses, lo que llevo a la empresa a tomar la decisión luego de haber sido notificada de la demanda y el desahucio del contrato de arrendamiento por parte de la demandante, de entregarle el local comercial ubicado en Plaza Reñaca, con fecha 26 de octubre de 2020, por ser imposible seguir pagando gastos y remuneraciones del personal, sin poder abrir el local comercial y tener que seguir pagando patentes, gastos comunes, cotizaciones previsionales, etc.

Indica, que producto de lo anterior, se produjeron diferencias en los pagos de rentas de arrendamiento; asegura que pagó las rentas completas de ambos locales, hasta el mes de marzo de 2020, pero luego, al ser imposible abrir los locales comerciales para realizar el objeto para el cual fueron arrendados, se le envió una carta a la arrendadora solicitando tuviera a bien rebajar la renta de arrendamiento a los días en que efectivamente se pudiera desarrollar la actividad económica de la demandada. Se ofreció en esa misma oportunidad, pagar en forma proporcional en los meses en que la cuarentena se terminará antes de fin de mes, cosa que efectivamente ocurrió al terminar la cuarentena en la comuna de Las Condes, pagándose de manera proporcional la renta de arrendamiento correspondiente al mes de abril, julio, y agosto de 2020, y posteriormente seguir pagando en forma normal y completa la renta de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre, y diciembre de 2020, siguiendo con los pagos totales durante el mes de enero, febrero y marzo del año 2021.

Destaca, que las rentas de arrendamiento de ambos locales comerciales, se habían autorizado a pagar desde fines del año 2019, luego del estallido social y hasta el mes de julio de 2020, con una rebaja del 10% respecto a la renta establecida en el contrato de arrendamiento, para luego de esa fecha (desde agosto de 2020), volver a pagar el valor establecido en el contrato de arrendamiento, tal como ocurrió respecto al local de Las Condes que siguió



Foja: 1

funcionando y pagándose hasta la fecha de contestación de la demanda, la renta de arrendamiento por el valor establecido en el contrato de arrendamiento.

Hace presente, que existió un acto de autoridad que impidió al arrendatario dedicarse al giro para el cual arrendo los locales, unido a que envió una carta a la arrendadora y demandante en estos autos, donde ofreció una alternativa de solución ante la grave situación económica y financiera por la que está pasando la empresa al no poder desarrollar su actividad en todo el país, donde debió cerrar sus locales.

Señala, que en los locales que debió cerrar, se logró un acuerdo en pagar en forma proporcional por los días en que no se mantuvieran cerrados los locales comerciales, entendiendo todos ellos que el rubro de la demandada al no ser declarado esencial se ha visto muy afectado económicamente y actualmente lucha para no tener que desaparecer y poder seguir compitiendo y, por consiguiente, generando puestos de trabajo.

Argumenta, que en estos casos en que existe una imposibilidad ajena a la voluntad del arrendatario, nos encontramos frente a una frustración del contrato, que se presenta cuando el cumplimiento del contrato es posible, pero el propósito práctico que el acreedor (arrendatario) persigue con dicho cumplimiento desaparece o pierde sentido debido a circunstancias sobrevinientes. En este supuesto, la atención ya no está puesta en lo que la parte afectada debe ejecutar como deudor, sino en aquello que recibe a cambio, en su calidad de acreedor, ya que la prestación a que tiene derecho, ha perdido completa utilidad para la finalidad que perseguía al celebrar el contrato, esto es vender los artículos de oficina en el local arrendado para ello.

Expresa, que si bien el arrendador cumple o está dispuesto a cumplir poniendo la cosa a disposición del arrendatario, el fin o propósito que éste perseguía al celebrar el contrato, y que siempre fue conocido por el arrendador, ha desaparecido en virtud de un evento sobrevenido, ya que, por una orden de autoridad, no puede hacer uso de la cosa arrendada. En principio, no hay incumplimiento de ninguna de las partes, como tampoco excesiva onerosidad para alguna de ellas, pero el cumplimiento del contrato, tal cual se pactó, ha devenido en fútil o vacío para uno de los contratantes, en este caso para el demandado.

Fundamenta, que para que estemos frente a esta frustración del contrato, deben darse condiciones como, tratarse de un evento externo, sobrevenido,



Foja: 1

imprevisible, cuyo riesgo no ha sido asumido por la parte afectada, unido a la concurrencia de las siguientes condiciones:

a) La finalidad perseguida con el contrato debe ser conocida de la otra parte al momento de la celebración del mismo, ya sea porque ha sido expresada o bien porque de la naturaleza del contrato es evidente para un contratante razonable.

b) El propósito exclusivo o principal del contrato debe verse frustrado completa o totalmente por el evento sobreviniente.

Señala, que el efecto normal de la frustración del contrato será la terminación del mismo, liberando a ambas partes del cumplimiento de sus obligaciones. En términos generales, esta terminación tendrá efectos hacia el futuro, es decir, no afectará las obligaciones ya ejecutadas por uno o ambos contratantes, las cuales se mantendrán afirme, sin perjuicio que, en caso de existir un enriquecimiento injustificado para una de ellas, deba procederse a las restituciones respectivas. Así sucederá, por ejemplo, cuando el arrendatario ha adelantado el pago de la renta, y el evento que frustra el contrato, le impide hacer uso de la cosa hasta el término del plazo pactado. Por el contrario, si el evento sobreviniente tiene una duración limitada en el tiempo, es decir, frustra temporalmente el fin del contrato, el cumplimiento podría suspenderse durante dicho período, de manera que al desaparecer, resurge la bilateralidad del contrato y ambas partes deberán cumplir lo convenido.

Se refiere también, al caso fortuito, argumentando que éste exonera de responsabilidad al arrendador por los daños que pueda haber causado tal incumplimiento, pero a su vez, permite al arrendatario, resolver o terminar el contrato en la medida en que la infracción al contrato sea grave, cuando disminuyan notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, o las circunstancias que lo motivaron, en este caso la venta de artículos de oficina.

Indica, que tratándose de un contrato de tracto sucesivo, la obligación del arrendador se mantiene durante toda la vigencia del contrato; es decir, una vez producida la entrega, está obligado a mantener la cosa arrendada apta para el fin que ha sido arrendada hasta su término. Si la cosa deja de servir para dicha finalidad por la presencia sobreviniente de circunstancias jurídicas, resulta irrelevante para efectos del incumplimiento que estas circunstancias sean o no imputables al arrendador para efectos de afirmar que ha incumplido con su obligación de mantener la cosa para el fin que ha sido arrendada. Cualquiera sea el caso, habrá incumplimiento de contrato por parte del arrendador.



Foja: 1

Entonces, si un acto de autoridad impide total o parcialmente destinar la cosa al fin para el cual ha sido arrendada, existe un incumplimiento de la obligación del arrendador y, en la medida en que sea grave, el arrendatario podrá terminar el contrato. Pero, incluso si no es grave, el arrendatario podrá emplear la excepción de contrato no cumplido para liberarse del pago de las rentas, por el tiempo en que se vea impedido de usar la cosa.

Por otra parte, si el incumplimiento es parcial, porque el impedimento es también parcial, según lo dispuesto en el artículo 1.928 del Código Civil, habrá derecho a solicitar la disminución de la renta, afirmando que fue lo que ocurrió en el presente caso, con la carta enviada a la arrendadora y los pagos posteriores.

Por estas razones, solicita se tener por contestada demanda interpuesta por la sociedad Inversiones Dos Aguas Limitada, rechazándola en todas sus partes, manteniendo vigente el contrato de arrendamiento que las une con el local Ubicado en El Bosque Norte N° 0123, de la comuna de Las Condes, declarando que nada se adeuda por concepto de rentas de arrendamiento, o eventuales indemnizaciones de perjuicios, rechazando las sumas solicitadas por la demandante, o rebajando a la suma que el tribunal estime de conformidad al mérito del proceso y al tenor de lo expuesto anteriormente, con costas.

En cuanto a la demanda de desahucio, reproduciendo los argumentos ya relatados, solicita rechazarla y mantener vigente el contrato de arrendamiento que las une, respecto al local comercial ubicado en El Bosque Norte N° 0123, de la comuna de Las Condes, o en su defecto, en atención al actual estado de cuarentena que afecta a la Región Metropolitana, ordenar la restitución del local comercial en una fecha no inferior al 31 de mayo de 2021, u otra fecha que estime de conformidad al mérito del proceso y al tenor de lo expuesto anteriormente, con costas.

**TERCERO:** Que, atendido a lo dispuesto por el artículo 1698 del Código Civil, corresponde al actor probar la existencia del contrato y las obligaciones contraídas por la parte demandada en cuyo incumplimiento funda su acción, siendo de cargo de ésta última, probar el cumplimiento de las mismas.

**CUARTO:** Que, la actora rindiendo prueba, acompañó al proceso lo siguiente:

1. Copia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida Borgoño número 14.580 celebrado por las partes, con fecha 1 de junio de 2009.



Foja: 1

2. Copia de modificación de contrato del inmueble ubicado en Avenida Borgoño número 14.580 de arrendamiento celebrado por las partes, con fecha 15 de marzo de 2010.

3. Copia del contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida El Bosque número 0123 celebrado por las partes, con fecha 1 de agosto de 2009.

4. Copia de modificación al contrato de arrendamiento del inmueble ubicado en Avenida El Bosque número 0123 celebrado por las partes, con fecha 15 de marzo de 2010.

5. Copia de Escritura de División y Modificación de DEZA Y COMPAÑÍA LIMITADA ante el notario Raul Ivan Perry Pefaur, con fecha 1 de septiembre del año 2008.

6. Copia de Escritura de División y Modificación de LA RIOJA SpA ante el notario Raul Ivan Perry Pefaur, con fecha 30 de noviembre del año 2010.

7. Copia de Inscripción de Escritura de División y Modificación de LA RIOJA SpA ante el notario Raul Ivan Perry Pefaur, con fecha 30 de noviembre del año 2010.

8. Copia de escritura pública de Compraventa ante el notario Hernán Cuadra Gazmuri, entre DOS AGUAS LIMITADA y BARAKALDO SpA, con fecha 25 de abril del 2014.

9. Copia de cédula de identidad de doña Maria Victoria Lopez Calleja.

10. Carta de Oferta de rebaja proporcional a la renta de arrendamiento local El Bosque por contingencia sanitaria suscrita por el señor Ricardo Terrazas Michel, Gerente General ILOP S.A.

11. Carta de Oferta de rebaja proporcional a la renta de arrendamiento local Plaza Reñaca por contingencia sanitaria suscrita por el señor Ricardo Terrazas Michel, Gerente General ILOP S.A.

12. Copia de escritura pública de constitución de Dos Aguas Limitada ante el notario Eduardo Bravo Ubilla, con fecha 11 de octubre del 2002, donde consta la personería de doña María Victoria Lopez Callejas para representarla.

13. Certificado de grado de licenciado en derecho de don Daniel Gedda Nuño, con fecha 18 de mayo del 2020.



Foja: 1

14. Copia de escritura pública ante la notaria Linda Scarlett Bosch Jimenez, donde doña María Victoria Lopez Callejas le confiere Mandato General a don Daniel Gedda Nuño, con fecha 8 de enero del 2020.

15. Copia de escritura pública ante la notaria Linda Scarlett Bosch Jimenez, donde don Daniel Gedda Nuño le confiere Mandato Judicial a don Jose Ignacio Jara.

16. Correo de Daniel Gedda Nuño en el cual se cuestiona el pago parcial y se reitera voluntad de negociar.

17. Correo de Ricardo Terrazas Michel en el cual se confirma la voluntad de parte de ILOP S.A. de incumplir la Obligación.

18. Correo de Daniel Gedda Nuño en el cual se rechazan modificaciones unilaterales propuestas y se reitera voluntad a negociar.

19. Comprobante de cobro abril y mayo de contrato de arrendamiento El Bosque.

20. Comprobante de cobro abril y mayo de contrato de arrendamiento Plaza Reñaca.

21. Comprobante de cobro junio de contrato de arrendamiento El Bosque.

22. Comprobante de cobro junio de contrato de arrendamiento Plaza Reñaca.

23. Comprobante de cobro julio de contrato de arrendamiento El Bosque.

24. Comprobante de cobro julio de contrato de arrendamiento Plaza Reñaca.

25. Carta del día 13 de octubre de Daniel Gedda Nuño en el cual se señalan claramente los plazos del desahucio y elementos legales sobre la terminación efectiva de los contratos

26. Carta del día 13 de octubre de don Ricardo Terrazas Michel en el cual se confirma la voluntad de parte de ILOP S.A. de incumplir la Obligación y restituir de forma anticipada el local del Centro Comercial Plaza Reñaca.

27. Carta del día 23 de octubre de Daniel Gedda Nuño en el cual se señalan las obligaciones legales que aún le competen al arrendatario.



Foja: 1

28. Informe de visita a terreno “revisión instalaciones de locales comerciales”, elaborado por la arquitecta Laura Garrido Ríos y por el técnico eléctrico Carlos Tapia Briceño con fecha 28 de diciembre de 2020.

29. Presupuesto de Construcción de Reparaciones, elaborado por la arquitecta Laura Garrido Ríos, con fecha 11 de enero de 2021.

30. Boleta electrónica generada por la visita a terreno del local, a nombre de la arquitecta Laura Garrido Ríos, de fecha 14 de marzo de 2021.

31. Copia escritura mandato general.

32. Escritura de constitución Dos Aguas.

33. Certificado licenciado en derecho Gedda.

34. Mandato Judicial.

Documentos que no fueron objetados por la contraria, dentro del término legal.

**QUINTO:** Que, el demandado acompañó la siguiente prueba documental:

1. Detalle y comprobantes de pagos por rentas de arrendamiento y gastos comunes del año 2020, del local ubicado en el Centro Comercial Plaza Reñaca, ubicado en Avda. Borgoño 14.580, sector Reñaca, comuna de Viña del Mar.

2. Detalle y comprobantes de pagos por rentas de arrendamiento del año 2020 y año 2021, del local comercial ubicado en El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes.

3. Detalle y comprobantes de pago por gastos comunes durante el año 2020 y 2021, realizado a la Comunidad del Edificio El Bosque, ubicado en El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes.

4. Correo electrónico, de fecha 27 de marzo de 2020, enviado por doña María Victoria López Calleja, al representante legal de ILOP S.A., señor Ricardo Terrazas Michell, extendiendo la rebaja del 10% de la renta de arrendamiento, hasta julio de 2020.

5. Correo electrónico, de fecha 03 de diciembre de 2020, enviado por doña María Victoria López Calleja, al representante legal de Ilop S.A., señor Ricardo



Foja: 1

Terrazas Michell, dando cuenta de la entrega del local y gastos comunes pendientes a la fecha.

6. Acta de entrega de fecha 26 de octubre de 2020, por local comercial ubicado en Plaza Reñaca, Viña del Mar.

7. Mandato judicial.

Documentos que no fueron objetados por la contraria, dentro del término legal.

**SEXTO:** Que, de lo establecido en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil puede concluirse 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.

**SÉPTIMO:** Que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 1924, 1938 y 1942 de Código Civil, las principales obligaciones para el arrendador dicen relación con entregar al arrendatario la cosa arrendada y mantenerla en el estado se servir para el fin a que ha sido arrendada; mientras que, por su parte, el arrendatario es obligado a usar la cosa según los términos o espíritu del contrato y a pagar el precio o renta convenida. A su turno, según lo prevé el artículo 1977 del código ya citado, la mora en un periodo entero en el pago de una renta, da derecho al arrendador para hacer cesar de inmediato el contrato, practicadas las reconvencciones de rigor.

**OCTAVO:** Que, conforme a la materia de autos, en la especie, la prueba rendida se debe apreciar según las reglas de la sana crítica, esto es, de acuerdo a las normas de la lógica, al buen sentido, a las máximas de la experiencia, las que son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano y experiencia del juez. Así, en lo referente al caso sub lite, de los contratos de arrendamiento acompañado al proceso y sus posteriores modificaciones, se tiene por acreditado el vínculo contractual existente entre las partes, del cual se derivarían las obligaciones de la arrendataria de pagar las rentas y demás prestaciones.

A mayor abundamiento, el demandado reconoce la existencia del vínculo contractual, teniendo por acreditada la existencia de los contratos y sus estipulaciones.





Foja: 1

**NOVENO:** Que, la demandante afirma que la demandada ha incumplido el contrato celebrado, pues se encuentra en mora de pagar las rentas convenidas de los meses de abril del año 2020, a la fecha de rectificación de la demanda, adeudando por conceptos de rentas o cánones de arrendamiento la suma total de \$13.337.265; por conceptos de gastos comunes un monto total de \$895.242; y por conceptos de multa convencional por atraso en el pago un monto total de \$15.736.654.

Ahora bien, la actora acompaña probanza individualizada en el considerando cuarto del presente fallo, acreditando la existencia de las obligaciones señaladas y demandadas en autos, por tanto, por aplicación del principio general del “onus probandi” correspondía a la parte demandada, probar que se encontraba al día en el pago de las rentas y demás prestaciones o a lo menos acreditar los argumentos esgrimidos en su contestación, mediante los documentos individualizados en el considerando quinto.

**DÉCIMO:** Que, el demandado asegura que respecto a los gastos comunes, nada se adeudaría por este concepto. En cuanto a las rentas de ambos inmuebles, señala que se le envió una carta a la arrendadora solicitando que tuviera a bien rebajar la renta de arrendamiento a los días en que efectivamente se pudiera desarrollar su actividad económica, se ofreció en esa misma oportunidad pagar en forma proporcional en los meses en que la cuarentena se terminará antes de fin de mes; cosa que efectivamente ocurrió al terminar la cuarentena en la comuna de Las Condes, asegurando que pagó de manera proporcional la renta de arrendamiento correspondiente al mes de abril, julio, y agosto de 2020, y posteriormente siguió pagando en forma normal y completa la renta de arrendamiento de los meses de septiembre, octubre, noviembre, y diciembre de 2020, siguiendo con los pagos totales durante el mes de enero, febrero y marzo del año 2021.

**UNDÉCIMO:** Que, de los documentos acompañados por el demandado y no objetados por el demandante, aparece que, respecto al inmueble del local Plaza Reñaca, el arrendatario no canceló las rentas desde el mes de abril de 2020, adeudando las sumas señaladas en la demanda más las devengadas hasta el día 22 de febrero de 2021, fecha en que correspondía la entrega del inmueble, según el artículo 3 de la Ley 18.101.

Que en nada cambia, el hecho de la entrega anticipada por parte del demandado, entrega que en virtud del documento individualizado como “Acta de entrega”, fue realizada con fecha 26 de octubre de 2020; toda vez que el artículo



Foja: 1

1945 del Código Civil dispone que *“cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta por el tiempo que falte hasta el día en que desahuciando hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio”*, por lo que atendido que el arrendamiento llegó a su fin por la falta de pago de las rentas, se estará a lo dispuesto por el artículo comentado.

**DUODÉCIMO:** Que, respecto al inmueble ubicado en la comuna de Las Condes, de los documentos acompañados por el demandado y no objetados por el demandante, se desprende que el demandado efectivamente incumplió su obligación de pagar las rentas, en atención a que no pagó de forma íntegra lo adeudado en los meses entre abril y agosto, adeudando la suma de \$8.524.919.

Que, no obstante, cabe recalcar, que del documento individualizado como *“Detalle y comprobantes de pagos por rentas de arrendamiento del año 2020 y año 2021, del local comercial ubicado en El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes”*, se aprecia que el demandado continuó realizando pagos correspondientes a los meses de septiembre de 2020 a marzo de 2021, enterando según los comprobantes de depósito la suma de \$24.823.603, los que deberán tenerse presente al momento de efectuar la respectiva liquidación.

**DÉCIMO TERCERO:** Que, respecto a los pagos parciales hechos por el demandado respecto a los meses de abril y mayo, se debe considerar, que el pago efectuado no representa un cumplimiento de la obligación; sino que sólo se deberá considerar el monto consignado para la liquidación que se ordenará, teniendo presente que se han reajustado y se han devengado multas.

Que a mayor abundamiento, el artículo 1591 del Código Civil, dispone que, *“El deudor no puede obligar al acreedor a que reciba por partes lo que se le deba (...)”*.

**DÉCIMO CUARTO:** Que, a juicio de esta sentenciadora, no puede considerarse alterada la obligación del arrendatario de pagar las rentas determinadas en el contrato, por la sola voluntad del deudor, quien alteró unilateralmente el contrato, pagando una suma que él consideraba como proporcional, sin mediar voluntad de parte del arrendador, ni negociación alguna.

Que no altera lo resuelto, la existencia de la pandemia, toda vez que el demandante ofreció alternativas, tales como rebajas en la renta y oportunidades



Foja: 1

para negociar, según consta de los correos electrónicos de fecha 15 de mayo de 2020, acompañado por la demandante, y el correo electrónico de fecha 27 de marzo de 2020, acompañado por la demandada; alternativas que no fueron consideradas por el demandado, quien optó por modificar unilateralmente los contratos de arriendo de autos, según consta de los documentos acompañados por el demandante, e individualizados como *“carta de oferta de rebaja proporcional a la renta de arrendamiento local Borgoño por contingencia sanitaria suscrita por el señor Ricardo Terrazas Michel, Gerente General ILOP S.A; y carta de Oferta de rebaja proporcional a la renta de arrendamiento local El Bosque por contingencia sanitaria suscrita por el señor Ricardo Terrazas Michel, Gerente General ILOP S.A”*.

**DÉCIMO QUINTO:** Que, en cuanto a la alegación de caso fortuito o fuerza mayor alegada por la parte demandada, para excusarse del cumplimiento de su principal obligación, esto es, la de pagar la renta de arrendamiento, el desarrollo de los hechos de público conocimiento que han afectado a la sociedad toda, ha develado la posibilidad de alegar dicha circunstancia, debatiéndose ya entre los juristas si ello releva el cumplimiento de las obligaciones, afecta su exigibilidad o enerva la indemnización de perjuicios que pudiere derivarse de dicho incumplimiento.

**DÉCIMO SEXTO:** Que dado que el caso fortuito se conceptualiza como un imprevisto total, que no se puede resistir, la prueba de la parte demandada no permite colegir que la pandemia de Covid-19 constituya per sé una circunstancia que la coloque en dicha hipótesis. En efecto, la demandada ha alegado que desde el mes de abril la declaración de confinamiento y prohibición de funcionamiento en la comuna de Las Condes, y Viña del Mar, por parte de las autoridades, exoneraría de responsabilidad al arrendador por los daños que pueda haber causado su incumplimiento, pero a su vez, permite al arrendatario, resolver o terminar el contrato en la medida en que la infracción al contrato sea grave, cuando disminuyan notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, o las circunstancias que lo motivaron.

**DÉCIMO SÉPTIMO:** Que, sin embargo, lo cierto es que dichas circunstancias no permiten configurar la hipótesis de caso fortuito o fuerza mayor, ya que si bien es cierto que la autoridad responsable ordenó el cierre de establecimientos comerciales, en estricto rigor, el cierre por disposición del poder público no afecta la obligación del arrendatario, porque ésta es dineraria y esa clase de prestaciones no se ven afectadas por contingencias externas.



Foja: 1

En otras palabras, el cumplimiento de una obligación de dinero no puede hacerse imposible, ya que siempre será factible – jurídicamente – que el deudor pague, ya que el dinero no se extingue. En definitiva, la contingencia sanitaria no califica por sí sola como una cuestión que permita eximir a la demandada de cumplir con sus obligaciones. Si bien, se puede presumir una disminución en las ganancias del demandado, no se ha acreditado de manera fehaciente que este se viera imposibilitado de cumplir su obligación, y por lo demás, la demandada sigue haciendo uso del inmueble ubicado en la comuna de Las Condes, debiendo descartarse una turbación en el goce de la cosa arrendada por parte de la demandante.

Así, no resulta procedente acoger esta alegación de la parte demandada para excusarla del cumplimiento de sus obligaciones, por lo que, no habiendo prestado seguridad competente de pagar las rentas y demás prestaciones dentro del plazo establecido en el artículo 1977 del Código Civil, no cabe sino concluir que deberá acogerse la demanda de terminación del contrato arrendamiento entablada por incumplimiento en el pago de la renta, como se expresará en lo resolutive de este fallo.

**DÉCIMO OCTAVO:** Que asimismo, la demandante solicita el pago de gastos comunes, consumos domiciliarios insolutos y aranceles de patentes Municipales, no acompañando documento alguno que detalle la deuda.

Por su parte, la parte demandada, acompañó comprobantes del pago, de fechas febrero, marzo, julio, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2020, enero y febrero de 2021, por un total de \$1.622.674 en el caso del inmueble de El Bosque; y depósitos de fechas febrero, marzo, mayo, julio, octubre, noviembre, diciembre de 2020, por un total de \$1.838.586 en el caso del inmueble de Reñaca, debiéndose considerar los montos consignados, para la liquidación que se ordenará en su oportunidad.

**DÉCIMO NOVENO:** Que, tal cual se interpreta de los artículos 10 inciso 3 y artículo 14 de la ley 18.101, puede concluirse que el cobro de los gastos descritos y otros similares del inmueble arrendado se encuentran condicionados a la ocupación de éste por la parte demandada, por tanto, es ella quien deberá pagar todos los gastos que se devenguen hasta la restitución efectiva de la propiedad, debiendo el demandante acreditar los montos restantes en la etapa de cumplimiento de sentencia, tomando en consideración los montos pagados por la parte demandada, según se acreditó con la documentación acompañada y descrita en el considerando quinto.



Foja: 1

**VIGÉSIMO:** Que, en cuanto a la petición de cobro la multa, el contrato respecto del inmueble ubicado en Avenida Borgoño N°14580, local 59, Reñaca, Viña del Mar, en su cláusula tercera dispone *“En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, la suma a pagar devengará una multa de UF 3 por cada día calendario de atraso, multa que regirá desde el día siguiente del último día del plazo que dispone para hacerlo, y hasta la fecha de pago efectivo de la obligación”*.

Por su parte, el inmueble ubicado en Avenida el Bosque 0123, Las Condes, establece en su cláusula sexta que *“En caso de simple retardo en el pago oportuno de la renta de arrendamiento estipulada, la suma a pagar devengará una multa de UF 1 por cada día calendario de atraso, multa que regirá desde el día siguiente del último día del plazo que dispone para hacerlo, y hasta el pago efectivo de la obligación”*.

Huelga señalar, que el artículo 1537 del Código Civil, dispone que constituido el deudor en mora el acreedor no puede pedir al mismo tiempo el cumplimiento de la obligación principal, consistente ésta, en el pago del canon de arriendo hasta la restitución efectiva y, la pena, salvo que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo.

**VIGÉSIMO PRIMERO:** Que, en la especie, el artículo 1544 del Código Civil pone un límite a las denominadas cláusulas penales que fijaren las partes, en el sentido que *“cuando por el pacto principal una de las partes se obligó a pagar una cantidad determinada, como equivalente a lo que la otra parte debe prestarse, y la pena consiste asimismo en el pago de una cantidad determinada, podrá pedirse que se rebaje de la segunda todo lo que exceda al duplo de la primera, incluyéndose ésta en él”*, y continúa en su párrafo tercero autorizando al juez para rebajar la pena en lo que exceda al máximo del interés que es permitido estipular. En este punto, la alegación formulada por la parte demandada es imperfecta, sin embargo, ello no obsta al mandato dado por el legislador para la revisión de las estipulaciones contractuales.

**VIGÉSIMO SEGUNDO:** Que, atendido que la redacción de la cláusula en comento no fija un límite en su aplicación, en los hechos se configura que la multa a aplicar por cada día de retardo en el pago de la renta, exceda el límite fijado por el legislador.

Así las cosas, y considerando que en ningún caso la pena moratoria puede sobrepasar la mitad de la suma total de lo adeudado, puesto que ello importa un



Foja: 1

gravamen injustificado que deberá soportar el patrimonio del obligado en beneficio excesivo de la actora, se condenará a la parte demandada a pagar a título de multa lo convenido en el contrato de marras, con la limitación señalada precedentemente, lo que se determinará en la etapa de cumplimiento del fallo.

**VIGÉSIMO TERCERO:** Que en cuanto a la solicitud de indemnización, el artículo 1556 del Código Civil, establece que *“La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provengan de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento”*; y, no habiéndose detallado en la demanda la existencia de perjuicios producidos por el retraso en el pago de las rentas; ni habiéndose solicitado un monto específico en el petitorio del libelo, se rechazará esta solicitud, en consideración a que la fijación de cualquier monto por parte del tribunal significaría incurrir en el vicio de ultrapetita.

Que, en nada cambia el escrito de fecha 23 de marzo de 2021, en vista de que el escrito se presentó como un téngase presente, y no como una rectificación o ampliación de la demanda.

**VIGÉSIMO CUARTO:** Que respecto al resto de la prueba, en nada alteran el pronunciamiento de este tribunal, por lo que se omitirá pronunciamiento respecto de ella.

**VIGÉSIMO QUINTO:** Que con el mérito de lo resuelto precedentemente, se omitirá pronunciamiento en cuanto a las acciones en subsidio.

**DÉCIMO SÉXTO:** Que, atendido lo previsto en el artículo 144 del Código de Procedimiento Civil, la demandada será condenada en costas.

Y atendido lo razonado y dispuesto en los artículos 1444, 1445, 1489, 1545, 1552, 1915 y siguientes y 1942 y siguientes del Código Civil, 144, 160, 170, 680 del Código de Procedimiento Civil SE RESUELVE:

I. Que, ACOGE PARCIALMENTE la demanda incoada en autos, y se declaran terminados los contratos celebrados entre las partes, debiendo la demandada pagar las rentas adeudadas por la suma total de \$ 13.337.265, más todas aquellas que se devenguen durante la secuela del juicio hasta la restitución efectiva de los inmuebles ubicados en Avenida El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes, Región Metropolitana; y las devengadas hasta el 22 de febrero de 2021, en el caso de los ubicados Avenida Borgoño número 14.580, Sector



Foja: 1

Reñaca, Viña del Mar; todos, con el reajuste correspondiente de conformidad al artículo 21 de la ley 18.101.

II. Que, ya habiéndose realizado la restitución de los locales número 58 y número 59 de la planta nivel superior o segundo piso, del Centro Comercial denominado “Comercial Plazareñaca”, ubicados en Avenida Borgoño número 14.580, Sector Reñaca, Viña del Mar, con fecha 26 de octubre de 2020; se condena a los demandados solo a restituir el local comercial número 2 de la planta del piso 1 y de los estacionamientos números 74 y 75, de la planta piso segundo subterráneo, todos ubicados en Avenida El Bosque Norte N° 0123, comuna de Las Condes, Región Metropolitana, dentro del plazo de tercero día contado desde que la sentencia cause ejecutoria.

III. Que todos los inmuebles serán devueltos con los gastos comunes y deudas de consumos básicos al día, según motivos décimo octavo y décimo noveno del presente fallo.

IV. Que, se acoge la aplicación de la multa por retardo en el pago de la renta, con la limitación señalada en el motivo vigésimo primero y vigésimo segundo de esta sentencia.

V. Que se rechaza la indemnización solicitada por el demandante.

VI. Que, se condena en costas a la demandada.

Regístrese y archívese.

C-7913-2020.

Dictada por doña Gabriela Silva Herrera, Juez Titular.

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



