

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia  
JUZGADO : 8° Juzgado Civil de Santiago  
CAUSA ROL : C-15011-2020  
CARATULADO : HASENBERG/CÁCERES

Santiago, siete de Abril de dos mil veintiuno.-

**Vistos:**

Que al folio 1 complementada al folio 6, comparece don Claudio Luis Hasenberg Natoli, empresario, domiciliado en calle El Juncal N° 900, comuna de Quilicura, interponiendo demanda de término de contrato de arriendo, por incumplimiento de contrato, por no pago de rentas, cobro de las mismas y cobro de otras prestaciones adeudadas, en contra de doña Carolina Andrea Cornejo Retamal, Fisioterapeuta, con domicilios en Avenida Seminario N° 8 de la comuna de Providencia y en Pasaje Puerto Octay N° 11, comuna de San Joaquín, en su calidad de arrendataria, y en contra de don Sebastián Cáceres Rossel, Constructor Civil, domiciliado en calle San Nicolás N°1480, depto. 702, comuna de San Miguel, en su calidad de codeudor solidario y fiador de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo.

Fundando su demanda señala que, desde el día 16 de octubre del año 2015, tiene dado en arrendamiento el local comercial, de su propiedad, ubicado en Avenida Seminario número 8 de la comuna de Providencia, a la demandada, contrato que fue firmado ante la Notario Público, acordándose que tendría duración hasta el 30 de noviembre de 2021.

En cuanto a la renta, la demandada se obligó al pago de una renta mensual de 58 U.F., que se pagaría los días 16, o al subsiguiente hábil si este cayera en día sábado, domingo o festivo, mediante depósito o transferencia electrónica en la cuenta bancaria a nombre de la corredora de propiedades, doña Judith Benveniste.

Refiere que en la cláusula quinta del contrato, la arrendataria se comprometió a pagar por cada día de retraso en el pago de rentas el 1% de la renta pactada por concepto de multas, más intereses e IPC.

Asimismo, se obligó a pagar mensualmente las cuentas de todos los servicios asociados al inmueble arrendado.

Señala que la demandada no ha pagado monto alguno por las rentas de los meses de abril a agosto del año 2020, y también ha presentado moras en el pago de rentas anteriores, no ha cancelado las multas asociadas a dichos periodos conforme al porcentaje del 1% diario pactado.

Hace presente que derivado de la contingencia a partir del 18 de octubre de 2019, las partes acordaron verbalmente que el canon de arriendo del mes de



octubre de 2019 sería rebajado y a partir del mes de noviembre de 2019, se dejaría un precio fijo en pesos de \$1.301.600 pesos, sin perjuicio de las multas por retraso en el pago de rentas.

Expone que en la cláusula décimo séptima del contrato de arriendo, las partes expresamente acordaron que toda obligación derivada del contrato de arrendamiento ya individualizado deberá ser soportada, igualmente y en su integridad por el codeudor solidario y aval del mismo, don Sebastian Cáceres Rossel, en los términos de los artículos 1514 y 1515 del Código Civil.

Alega que a la fecha de la demanda (29 de Septiembre de 2020), le adeudan los siguientes conceptos:

1) Las rentas de arriendo integras de los meses de abril, mayo, junio, julio y agosto de este año 2020, por el monto neto del arriendo mensual fijado, vale decir de \$1.301.200 mensuales, lo que suma sin multas ni intereses, la suma de \$6.508.000.

2) El valor de las multas de estas 6 rentas adeudadas en forma íntegra, que conforme a la cláusula quinta del contrato invocado, han devengado, a la fecha, un 1% del canon total mensual por cada día de retraso en el pago, por lo que se deben aplicar los siguientes porcentajes de recargo por mes, abril 148%, mayo 115%, junio 88%, julio 54% y agosto 24%, lo que sumados y traducidos a pesos da un total, a la misma fecha, de \$5.582.148.

3) El valor de las multas asociadas a los períodos en que se debían pagar las rentas y las fechas en que estas efectivamente fueron pagadas en todo el período de vigencia del contrato, que conforme a la cláusula quinta del contrato invocado, estas han devengado, a la fecha, un 1% del canon total mensual por cada día de retraso en el pago, por lo que se deben aplicar los siguientes porcentajes de recargo por mes, ponderadas conforme a la renta fijada de 58 UFs, Año 2016, enero 1%, febrero 3%, marzo 6%, mayo 3%, junio 5%, julio 1%, agosto 3%, septiembre 4%, octubre 1%, noviembre 5%, diciembre 5%; Año 2017, enero 4%, febrero 4%, marzo 5%, abril 3%, junio 5%, julio 10%, agosto 15%, octubre 36%, noviembre 29%, diciembre 10%, lo que sumados da un total de UF 88.16 por concepto de multas de retraso de este período.

4) La diferencia de \$1.104.600 por la diferencia de la renta pagada del mes de marzo de 2020, a lo que se debe sumar la multa de retraso diaria del 1% del valor de la renta mensual, por un porcentaje del 77% que se cuenta hasta la fecha, lo que sumado al valor de la diferencia señalada da un valor de \$2.106.524.

5) El valor de las multas asociadas a los períodos en que se debían pagar las rentas y las fechas en que estas efectivamente fueron pagadas en el período de vigencia del contrato, con el cambio de renta a un valor de \$1.301.200 mensuales, correspondiente a los meses de noviembre de 2019 a febrero de 2020, que conforme a la cláusula quinta del contrato invocado, estas han devengado, a la fecha, un 1% del canon total mensual por cada día de retraso



en el pago, por lo que se deben aplicar los siguientes porcentajes de recargo por mes, noviembre de 2019 10%, diciembre de 2019 31%, enero 2020 18% y febrero 2020 15%, lo que sumados da un total de \$962.888 por concepto de multas de retraso de este periodo.

6) Los saldos pendientes de pagos de electricidad y los otros gastos asociados a servicios del inmueble arrendado.

Termina solicitando tener por interpuesta demanda en procedimiento especial por juicio de terminación de contrato de arriendo, por no pago de rentas, cobro de la mismas y cobro de prestaciones adeudadas, en contra de los demandados y en definitiva declarar terminado el Contrato de Arriendo, que, las contrapartes deben pagar las rentas señaladas, y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución, más la multas por morosidad y gastos de cobranza; que, debe restituir la propiedad inmueble dada en arriendo en el plazo que S.S. determine desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, todo ello con costas: que, las contrapartes deben pagar la totalidad de las deudas de consumo de electricidad, gastos comunes y los otros servicios básicos que se adeuden, más la multas e intereses que correspondan; que, las demandadas deben responder solidaria e indistintamente de las obligaciones a las que sean condenadas en la sentencia, conforme con las reglas de la solidaridad, con costas, más los interés y multas que correspondan.

En el primer otrosí, en subsidio, para el caso de que la demandada por el cobro de rentas y otros, enerve la acción pagando, deduce demanda de desahucio a la demandada doña Carolina Andrea Cornejo Retamal, toda vez que no desea continuar con el contrato de arriendo.

Que al folio 54, se llevó a efecto la audiencia de estilo, mediante la aplicación ZOOM, con la asistencia del apoderado de la demandante, de ambos demandados y de la demandada Carolina Cornejo Retamal.

La demandante ratificó la demanda en todas sus partes, con costas.

El Tribunal practicó la segunda reconvenición de pago, el que no se produjo.

Ambos demandados por separado contestaron la demanda por escrito solicitando se tuviere como parte integrante de la audiencia.

Al folio 52, el demandado Sebastián Cáceres Rossel, contestó la demanda, solicitando su rechazo, con costas; controvirtiendo, refutando y negando todos y cada uno de los hechos contenidos en la demanda, salvo los que expresamente pudiera reconocer como efectivos. Asimismo, niega cualquier connotación o consecuencia jurídica que dichos hechos pudieran tener en su contra.

En primer lugar, opuso la excepción de falta de legitimación pasiva, por no ser parte en el contrato, el que fue suscrito por don Claudio Luis Hasenberg Natoli y doña Carolina Andrea Cornejo Retamal. No obstante, indica que él concurrió a la firma del contrato en calidad de “aval” y codeudor solidario en



las obligaciones del arrendatario emanadas del contrato, pero el aval, es un concepto o institución propio del derecho comercial. No del derecho civil. En particular, el aval existe en las normas sobre efectos de comercio, definido en la ley 18.092, en su artículo 46, por consiguiente, dado que en la especie no existe ninguna letra de cambio ni título de crédito alguno, es imposible que exista un aval.

Por otro lado, señala que, dando cumplimiento a una de las obligaciones del contrato, el señor Cáceres notificó por comunicación escrita de fecha 5 de octubre de 2016 a la parte arrendadora, antes de la renovación del contrato, su expresa voluntad de no prorrogar su calidad de codeudor solidario, respecto del cual recibió respuesta de la corredora de propiedades señalándole que firmarían un nuevo contrato.

Afirma que con fecha 16 de marzo de 2017, se dio inicio a un nuevo contrato, al que no concurrió con su voluntad de obligarse solidariamente.

Expresa que en la línea de argumentar las modificaciones que ha sufrido el contrato, de las cuales no ha sido parte, ni caben dentro de una renovación del mismo, con fecha 22 de noviembre, arrendador y arrendataria, acordaron un anexo de contrato, pactando nueva fecha de pago y rebaja en la renta; lo que constituyen una nueva relación contractual, no constituye una prórroga del contrato vigente, sino una nueva relación contractual que queda sujeta a condiciones de terminación diferentes a las pactadas en el contrato original.

Invoca el artículo 1957 del Código Civil, en cuanto establece que "renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación".

En consecuencia, estas modificaciones producen los mismos efectos de una novación que libera a los codeudores solidarios o subsidiarios que no han accedido a ella, en correspondencia con lo dispuesto por el artículo 1645 del mismo Código.

En subsidio, y en el caso hipotético que no se acoja la excepción de falta de legitimación pasiva, señala como fundamentos para el rechazo de la demanda que no es efectivo el no pago de rentas en el período que va de abril a agosto de 2020; que la fecha de pago originalmente establecida como los días 16 de cada mes, fue modificada en noviembre de 2019, a los días primero de cada mes; que a partir de marzo de 2020, se rebajaría la renta de arrendamiento, pactada en UF 58, a una suma fija de \$1.301.300; que con fecha 9 de junio de 2020, a través de correo electrónico, el arrendador aceptó la nueva rebaja a la renta de arrendamiento a \$200.000 "dadas las circunstancias del momento"; y que la demandada, doña Carolina Cornejo nunca ha dejado de pagar la renta.

Que al folio 49, la demandada Carolina Cornejo Retamal, contestó la demanda, reconociendo que con fecha 16 de octubre de 2015, las partes



celebraron por escrito firmado ante notario en los términos expuestos por la demandante en cuanto al plazo, la renta y destino.

Alega que no es efectiva la falta de pago de los meses de abril a agosto del año 2020, ya que a pesar de la contingencia del 18 de octubre de 2019, de alguna manera se seguía intentando trabajar, ya que se debe tener presente que la propiedad está ubicada en la zona cero de las manifestaciones, específicamente a dos cuadras de Plaza Italia.

Indica que la demandante en su demanda omitió señalar que, luego de diversas conversaciones entre las partes, se llegó a un acuerdo en noviembre del año 2019, en el cambio de la fecha de pago que sería en adelante los días 01 de cada mes y producto de dicho acuerdo, su parte debió pagar la diferencia que se producía entre el día primitivo de pago y el nuevo día fijado para pagar la renta de arrendamiento.

En cuanto a la renta, manifiesta que por la contingencia del 18 de octubre de 2019 se acordó entre las partes, de palabra como indicó la demandante, en rebajar la renta de UF 58 a una suma fija en pesos equivalente a \$1.301.600, redactándose por el arrendador un anexo de contrato que transcribía lo conversado, que dicho valor regiría hasta el 15 de marzo de 2020, momento en el cual se evaluaría si cesaba el descuento o se renovaba por un tiempo determinado, teniendo presente que las fechas de pago eran los días 30 de cada mes vencido.

Refiere que llegado el 15 de marzo de 2020, no hubo nueva comunicación por parte del arrendador en relación a cuánto sería el valor que regiría desde esa fecha en adelante, fecha en que comenzó la pandemia ocasionada por el Covid-19 en nuestro país; atendida la pandemia, intentó en numerosas oportunidades, llegar a algún acuerdo con el arrendador por cuanto la autoridad había decretado el cierre de casi todos los establecimientos comerciales y negocios, situación que también alcanzó a su parte.

Es así, que recién de una última propuesta enviada por su parte a través de correo electrónico al arrendador, con fecha 9 de junio se aceptó el pago de una renta equivalente a \$200.000 “dadas las circunstancias del momento”, suma que fue pagada en la fecha que correspondía, el 30 de junio, sin embargo, con fecha 2 de julio de 2020, le enviaron una carta por correo electrónico pidiendo la restitución de la propiedad, pero sin cumplir la forma estipulada en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que exigía que la comunicación de término de contrato fuera formalizada por carta certificada, todo lo que también ha sido omitido en la demanda por el actor.



Luego, con fecha 1° de septiembre de 2020, le fue enviada una aclaración en el sentido de que el valor de arriendo desde marzo de 2020 en adelante sería la suma de UF 17,4, es decir, después de casi 6 meses le indicaron el valor efectivo de la renta que el arrendador había quedado de informar el 15 de marzo de 2020, en razón de ello y que hay una incertidumbre del valor de la renta es que esta parte sin saber cuánto pagar y esperando que se le indicara en algún momento el valor definitivo de la renta, cesó en el pago pero entre los meses de marzo, abril y mayo de 2020, volviendo a pagar en junio de 2020, mes en el que se fijaba en \$200.000 la renta de arrendamiento, como se señaló precedentemente y momento en el que procedió a hacer los pagos correspondientes a los meses atrasados.

Pero con ocasión de que en septiembre de 2020, se indicó a esta parte el valor definitivo de las rentas desde el mes de marzo de 2020 y que era superior a \$200.000, intentó ponerse al día en la diferencia de valores que se produjo, haciendo pagos del arriendo más abonos conforme a lo acordado por el arrendador.

Indica que lo anteriormente señalado contradice lo que el demandante señaló en cuanto a que las rentas desde el mes de abril, mayo, junio, julio y agosto de 2020 sean de \$1.301.200 mensuales, ya que conforme a lo señalado, en un principio era de \$200.000 desde marzo de 2020 en adelante, pasando a ser desde septiembre de 2020 de UF 17,4, suma que sería definitivamente y de manera retroactiva, desde marzo de 2020 en adelante, por lo que si se ocasionó una falta de pago, solo fue respecto de la diferencia producida entre la suma pretérita de \$200.000 propuesta en junio de 2020 y la nueva de UF 17,4 señalada recién en septiembre de 2020, diferencia que fue pagada haciendo abonos junto al pago de la renta de UF 17,4.

Respecto a los atrasos señalados por la demandante en relación de algunos meses de los años 2016 y 2017, siendo estos de larga data, manifiesta que no posee medios que permitan acreditar los pagos dentro de la fecha estipulada, y la demandante nunca ejerció acciones en dicha época que tuviera como finalidad pagar las multas que la demandante declara se le adeudan, estimando pertinente que conforme al artículo 1698 del Código Civil, la demandante acredite mediante las pruebas pertinentes las obligaciones que alega respecto de esta parte demandada.

Cabe recordar, al respecto, que el artículo 1570 del Código Civil dispone: “En los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir los pagos de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre el mismo acreedor y deudor”.



Por ultimo solicita que, en caso de que haga lugar a la demanda, se otorgue un plazo prudente, de al menos 6 meses, para que pueda encontrar un nuevo lugar comercial donde cambiarse con todos los bienes que se encuentran dentro del inmueble, atendiendo a la situación pandémica en que se encuentra nuestro país.

Termina solicitando tener por evacuada la contestación a la demanda en consideración a los argumentos de hecho y de derecho expuestos, y se sirva rechazar la demanda deducida por la arrendadora, en todas sus partes con expresa condena en costas.

Que en el primer otrosí del folio 49, la demandada Carolina Andrea Cornejo Retamal, interpuso demanda reconventional de Suspensión de las Obligaciones del Contrato de Arrendamiento, en contra de don Claudio Luis Hasenberg Natoli, ambos ya individualizados, fundada en que con ocasión de la pandemia por el Covid-19, han surgido diversos problemas a algunas personas, sino para la mayoría para desarrollar actividades económicas, más aún cuando esta actividad económica implica necesariamente la presencia de varias personas en el lugar donde se ejerce dicha actividad.

Expresa que dentro de las medidas restrictivas se ocasiona una limitación legal o de facto, para el desarrollo de ciertas actividades comerciales o industriales y es así que, por ejemplo, la Ilustre Municipalidad de Providencia con fecha 18 de marzo de 2020 emitió un primer decreto, en el que “se suspende transitoriamente el funcionamiento de bares, cantinas, restaurantes, fuente de soda, casinos, clubes deportivos, gimnasios, cafeterías, heladerías, cines, salas de baile, cabarets, discoteques y lugares en el que se impartan charlas, talleres, seminarios en todo el territorio de la comuna”. “Dicha suspensión se hará efectiva a partir del 19 de marzo de 2020, por un período de 15 días corridos”, período que todos sabemos se extendió por un plazo indeterminado, llegando en un momento incluso a tener autorización para abrir una semana y a la siguiente se debía suspender nuevamente toda actividad.

Sin embargo lo anterior, en los casos en que no hubo medida restrictiva de suspensión forzosa, las demás medidas dictadas por la autoridad han tenido como consecuencia una baja ostensible en la actividad comercial, por cuanto los aforos son reducidos, disminuyendo de manera importante la clientela, lo que ocasionó por consecuencia una baja importante de ingresos y flujos.

Refiere que tenía un convenio por celebrar con la empresa Movistar, el cual fue suspendido por la pandemia, impidiéndole obtener las ganancias que dicho contrato tendría de haberse podido celebrar en tiempos normales.



Expresa que la cuestión que se plantea en esta demanda reconventional, es con el fin de poder responder a la interrogante, respecto de los contratos de arriendo vigentes, de si, bajo tales circunstancias, el arrendatario se encuentra eximido del pago de la renta; al respecto e intentando responder a dicha interrogante, su parte estima que pueden servir la teoría de la frustración del contrato, aplicando de manera complementaria, la teoría de la desaparición de la causa.

En cuanto a la primera hace presente que cuando el cumplimiento del contrato es posible, pero el propósito práctico que el acreedor persigue con dicho cumplimiento desaparece o pierde sentido debido a circunstancias sobrevenidas, bajo este supuesto, la atención ya no está puesta en lo que la parte afectada, en este caso el arrendatario, 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 perseguida al celebrarse el contrato.

En este sentido, si bien, el arrendador cumple o está llano a cumplir poniendo la cosa a disposición del arrendatario, el fin o propósito que esta parte perseguía al celebrar el contrato, ha desaparecido en virtud de un evento sobreveniente, ya que, por orden de autoridad, no se puede hacer uso de la cosa arrendada, por lo que no hay, en principio, incumplimiento de ninguna de las partes, como tampoco excesiva onerosidad para alguna de ellas, pero el cumplimiento del contrato, tal cual se pactó en su origen, ha devenido en fútil o vacío, específicamente, para la arrendataria.

Señala que la doctrina de la frustración del contrato debe ser aceptada solo de manera excepcional, ya que de otra manera supondría una evidente inestabilidad para la seguridad jurídica de las transacciones; y es por ello que se han establecido ciertos requisitos que estima se aplican al caso en concreto, por cuanto: Estamos ante un evento externo, sobrevenido, imprevisible, cuyo riesgo no haya sido asumido por la parte afectada, como es la pandemia ocasionada por el COVID-19; 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; situación que se cumple, como se señaló, al estipularlo en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento, y El propósito exclusivo o principal del contrato debe verse frustrado completa o totalmente por el evento sobreveniente.

De esta manera, si el cumplimiento o la prestación aún sirve a algún propósito para el acreedor, la frustración no procede, situación que se cumple, ya que la propiedad arrendada será destinada exclusivamente a destino comercial.





Continúa razonando que como efectos de la frustración, está la terminación del contrato y la suspensión del mismo; siendo la terminación el efecto normal, liberando a ambas partes del cumplimiento de sus obligaciones; terminación no en el sentido de resolución ya que en nuestro derecho requiere un incumplimiento, sino en el sentido de que las obligaciones ya efectuadas por uno o ambos contratantes, no se verán afectadas, produciendo sus efectos hacia el futuro.

También en el caso de que el evento sobrevenido tenga una duración limitada en el tiempo, es decir, frustre temporalmente el fin del contrato, un sector señala que el cumplimiento podría suspenderse durante dicho periodo, de manera que al desaparecer, resurge la bilateralidad del contrato y ambas partes deberán cumplir lo convenido.

El Tribunal tuvo por contestada la demanda y por interpuesta demanda reconvenicional, confiriendo traslado de la misma y atendido lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 18.101, se suspendió la audiencia.

Que al folio 59, se llevó a efecto la continuación de la audiencia, con la asistencia de los apoderados de las partes demandante y demandados.

La demandada reconvenicional, contestó la demanda reconvenicional a través de escrito del folio 58, solicitando el rechazo de la misma con costas, señalando que niega los hechos en la forma expuesta por la contraria, ya sea porque estos resultan falsos en algunos pasajes, como por el hecho de que los mismos han sido adaptados mañosamente para sustentar sus pretensiones.

También expresa que la acción reconvenicional deducida, no cumple con los requisitos del artículo 254 del CPC, toda vez que la misma no expone las razones de derecho en que se funda, situación que imposibilita que esta pueda ser concedida en los términos propuestos, por carecer de los requisitos formales mínimos contemplados por el legislador.

Luego señala que la acción reconvenicional pretendida, no se encuentra contemplada en nuestra legislación y tampoco ha sido contemplada por los contratantes, por lo cual corresponde al actor reconvenicional acreditar y argumentar la pertinencia y aplicación de la misma, respecto a su encuadre o compatibilidad en la legislación nacional, conforme con las reglas generales, situación que el actor no realiza, limitándose a dar una explicación teórico-dogmática referente a la Teoría de la Frustración, sin establecer en la especie la argumentación que pudiese hacer compatible su pretensión, así como tampoco expone el reconocimiento de esta acción dentro del espectro legal nacional o internacional.



Por último, reclama que corresponde el rechazo de la acción deducida, por cuanto de los hechos y argumentos expuestos, no resulta comprensible las razones por las cuales aún no se restituye el inmueble, dilatando la restitución del mismo en circunstancias que no podría utilizar el mismo para las razones para las cuales fuera arrendado, no argumentando dicho litigante alguna excepción de contrato no cumplido o acción rescisoria derivada de su argumentación, lo que en la especie evidencia lo ilógico y contradictorio de esta demanda, lo cierto es que su accionar y el mérito de cada una de sus declaraciones, sólo demuestra el interés de retener el bien y de eludir todas sus responsabilidades lo que en la práctica se constituiría en un enriquecimiento sin causa, cuestión derechamente reprochada por nuestra legislación, lo que deriva en que la acción pretendida de “suspensión de las obligaciones del contrato” para con el demandado, no resulte de ninguna forma admisible ni soportable en un proceso como el ventilado ante este Tribunal.

Posteriormente se llamó a las partes a conciliación, la que no se produjo.

Se recibió la causa a prueba, rindiéndose la que consta en autos y se citó a las partes a oír sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

##### **En cuanto a la falta de legitimación pasiva deducida por el demandado Sebastián Cáceres Rossel:**

**Primero\*:** Que el demandado en calidad de aval y codeudor solidario Sebastián Cáceres Rossel, opuso la excepción de falta de legitimación pasiva, fundada en que no es parte en el contrato, el que fue suscrito por don Claudio Luis Hasenberg Natoli y doña Carolina Andrea Cornejo Retamal. No obstante, indica que él concurrió a la firma del contrato en calidad de “aval” y codeudor solidario en las obligaciones del arrendatario emanadas del contrato, pero el aval, es un concepto o institución propio del derecho comercial y no del derecho civil, señalando que en la especie no existe ninguna letra de cambio ni título de crédito alguno, por lo que es imposible que exista un aval.

Además, indicó que notificó por comunicación escrita de fecha 5 de octubre de 2016 a la parte arrendadora, antes de la renovación del contrato, su expresa su voluntad de no prorrogar su calidad de codeudor solidario, respecto del cual recibió respuesta de la corredora de propiedades señalándole que firmarán un nuevo contrato. Afirma que las modificaciones que ha sufrido el contrato, con fecha 22 de noviembre, arrendador y arrendataria, acordaron un anexo de contrato, pactando nueva fecha de pago y rebaja en la renta; lo que constituyen una nueva relación contractual, no constituye una prórroga del



contrato vigente, que queda sujeta a condiciones de terminación diferentes a las pactadas en el contrato original.

Invoca el artículo 1957 del Código Civil, en cuanto establece que "renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación". En consecuencia, estas modificaciones producen los mismos efectos de una novación que libera a los codeudores solidarios o subsidiarios que no han accedido a ella, en correspondencia con lo dispuesto por el artículo 1645 del mismo Código.

**Segundo\*:** Que consta en la cláusula décimo séptima del contrato de arrendamiento de fecha 16 de octubre de 2015, acompañado por las partes, que don Sebastián Cáceres Rossel, **se constituyó en aval y codeudor solidario de todas y cada una de las obligaciones por rentas, multas, penas y valuaciones convencionales de perjuicios y en general por cualquier motivo que deriven del contrato o cualquiera de sus renovaciones para el arrendatario, situación que bastaría para rechazar la pretensión de falta de legitimación pasiva**, más aun si éste acompañado bajo el apercibimiento del artículo 346 N° 3 del Código de Procedimiento Civil, no fue objetado por lo que procede tenerlo por reconocido.

**Tercero\*:** Que a mayor abundamiento, el contrato acompañado a los autos se encuentra firmado ante notario por el demandado, en el cual se constituyó aval y codeudor solidario de la arrendataria, por lo que las declaraciones en él contenidas hacen plena fe en su contra; sin perjuicio de la conversación que consta en el correo electrónico de fecha 5 de octubre de 2016, enviado a la corredora de propiedades Judith Beneviste Propiedades, acompañado por el demandado, en cuanto expresa su voluntad de no seguir en calidad de codeudor de la arrendataria y solicita que su nombre sea eliminado de futuras renovaciones, lo que no obstante la respuesta de la destinataria en relación a que sería un tema ya conversado con la demandada y que se firmaría un nuevo contrato en tal sentido; no se encuentra acreditado en autos de que ello efectivamente haya ocurrido.

**Cuarto\*:** Que así las cosas, y de acuerdo al principio dogmático que en derecho las cosas se deshacen como se hacen, se rechazará la falta de legitimación pasiva impetrada por este demandado.

#### **EN CUANTO A LA DEMANDA PRINCIPAL:**

**Quinto\*:** Que don Claudio Luis Hasenberg Natoli, interpuso en esta sede civil demanda de termino de contrato de arriendo, por incumplimiento de contrato, no pago de rentas, cobro de las mismas y cobro de otras



prestaciones adeudadas, en contra de doña Carolina Andrea Cornejo Retamal, en su calidad de arrendataria, y en contra de don Sebastián Cáceres Rossel, en su calidad de codeudor solidario y fiador de las obligaciones emanadas del contrato de arriendo; solicitando tener por interpuesta la demanda y en definitiva declarar terminado el contrato de arriendo, que, las contrapartes deben pagar las rentas señaladas, y las que se devenguen durante la tramitación del juicio y hasta que se efectúe la restitución, más la multas por morosidad y gastos de cobranza; que, debe restituir la propiedad inmueble dada en arriendo en el plazo que S.S. determine desde que la sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con la fuerza pública, todo ello con costas: que, las contrapartes deben pagar la totalidad de las deudas de consumo de electricidad, gastos comunes y los otros servicios básicos que se adeuden, más la multas e intereses que correspondan; que, las demandadas deben responder solidaria e indistintamente de las obligaciones a las que sean condenadas en la sentencia, conforme con las reglas de la solidaridad, con costas, más los interés y multas que correspondan.

Basa su demanda en los hechos latamente expuestos en la parte expositiva de este fallo, los que se dan por expresamente reproducidos para todos los efectos legales.

**Sexto\*:** Que la arrendataria y demandada principal contestó la demanda solicitando rechazarla con costas.

Alega que no es efectiva la falta de pago de los meses de abril a agosto del año 2020, ya que a pesar de la contingencia del 18 de octubre de 2019, de alguna manera se seguía intentando trabajar, ya que la propiedad está ubicada en la zona cero de las manifestaciones, específicamente a dos cuadras de Plaza Italia.

Indica que, se llegó a un acuerdo en noviembre del año 2019, en el cambio de la fecha de pago que sería en adelante los días 01 de cada mes y producto de dicho acuerdo, su parte debió pagar la diferencia que se producía entre el día primitivo de pago y el nuevo día fijado para pagar la renta de arrendamiento; en cuanto a la renta, manifiesta que por la contingencia del 18 de octubre de 2019 se acordó entre las partes, rebajar la renta de 58 UF a una suma fija en pesos equivalente a \$1.301.600, redactándose por el arrendador un anexo de contrato que transcribía lo conversado, que regiría hasta el 15 de marzo de 2020, momento en el cual se evaluaría, no obstante en esa fecha no hay nueva comunicación por parte del arrendador en relación a cuánto sería el valor que regiría en adelante, fecha además en que comenzó la pandemia ocasionada por el Covid-19 en nuestro país; agregó que intentó llegar a algún acuerdo con el arrendador y recién con fecha 9 de junio se aceptó el pago de una renta equivalente a \$200.000 “dadas las circunstancias del momento”, suma que fue pagada en la fecha que correspondía, el 30 de junio, sin



embargo, con fecha 2 de julio de 2020, le enviaron una carta por correo electrónico pidiendo la restitución de la propiedad, sin cumplir la forma estipulada en la cláusula tercera del contrato

Luego, con fecha 1 de septiembre de 2020, le fue enviada una aclaración en el sentido de que el valor de arriendo desde marzo de 2020 en adelante sería la suma de 17,4 Unidades de Fomento, es decir, después de casi 6 meses, por lo que cesó en el pago pero entre los meses de marzo, abril y mayo de 2020, alega que intentó ponerse al día en la diferencia de valores que se produjo, haciendo pagos del arriendo más abonos conforme a lo acordado por el arrendador.

Respecto a los atrasos señalados por la demandante en relación de algunos meses de los años 2016 y 2017, siendo estos de larga data, manifiesta que no posee medios que permitan acreditar los pagos dentro de la fecha estipulada, y la demandante nunca ejerció acciones en dicha época que tuviera como finalidad pagar las multas que la demandante declara se le adeudan, al respecto, invoca el artículo 1570 del Código Civil.

Por ultimo solicita que, en caso de que haga lugar a la demanda, se otorgue un plazo prudente, de al menos 6 meses, para que pueda encontrar un nuevo lugar comercial donde cambiarse con todos los bienes que se encuentran dentro del inmueble, atendiendo a la situación pandémica en que se encuentra nuestro país.

**Séptimo:** Que la demandante y demandada reconventional a fin de acreditar los hechos expuestos en la demanda rindió en autos la siguiente prueba documental inobjutada de contrario y testimonial:

**Documental:**

Al anexo del folio 1:

1.- Copia de contrato de arrendamiento suscrito entre las partes con fecha 16 de Octubre de 2015, firmado ante Notario, del que consta en lo que resulta pertinente, que el actor arrendó a la demandada el Local comercial ubicado en calle Av. Seminario N°8, comuna de Providencia con destino comercial, por el plazo de 12 meses a contar de la fecha de suscripción, renovable automáticamente por períodos iguales y sucesivos; pactándose una renta de UF 58 mensuales, una multa de un 1% diario sobre la renta en caso de mora.

Al anexo del folio 50:

2.- Impresión de cadena de correos electrónicos entre el 9 de septiembre de 2020 y el 30 de octubre de 2020, entre las casillas de correo de Sebastián Cáceres, [sacaceres@gmail.com](mailto:sacaceres@gmail.com), Nicolás Muñoz Fernández, [nicomfernandez@gmail.com](mailto:nicomfernandez@gmail.com), Carolina Cornejo, [carocornejo.r@gmail.com](mailto:carocornejo.r@gmail.com), Judith Benveniste, [jbpropiedades@gmail.com](mailto:jbpropiedades@gmail.com), y Claudio Hasenberg, [chasenberg@fibro.cl](mailto:chasenberg@fibro.cl), esto es entre el actor, su abogado y los demandados, los que dan cuenta de negociaciones para arribar a un acuerdo en relación al término del arriendo.



**Testimonial:**

Que la actora al folio 62, rindió prueba testimonial, haciendo comparecer a estrados a doña Judith Benviste Barom, corredora de propiedades, quien sin tacha y legalmente juramentada e interrogada expuso que conoce las cláusulas del contrato de fecha 16 de octubre de 2015, suscrito entre las partes, fecha desde la cual la demandada ocupa el inmueble.

Repreguntada, señala que la renta es UF 58, siendo la ubicación del inmueble en Seminario 8, Providencia, y su destino en un principio, academia de baile y luego panadería. Agrega que la demandada está en mora, pero ha pagado de forma intempestiva y lo que ha podido, el monto adeudado es desde hace mucho tiempo, desde hace más de un año que no ha pagado la renta normal.

Contrainterrogada, expresó que no existe modificación de la renta, que se ha intentado pero no ha habido acuerdo y que no recuerda, no sabe si envió correo a la demandada respecto al acuerdo de rebajar la renta por \$200.000.

**Octavo\*:** Que por su parte la demandada principal y demandante reconventional, con el objeto de probar sus alegaciones, acompañó los siguientes documentos:

Al anexo del folio 49:

1. Copia de contrato de arrendamiento, ya individualizado en la prueba de la demandante.
2. Comprobantes de transferencias del 21 de Noviembre de 2019, por la suma de \$500.000, con fecha 29 del mismo mes y año por \$250.000 y de 02 de diciembre de 2019 por la suma de \$63.509.
3. Comprobantes de transferencias realizadas con fecha 30 de junio de 2020 por \$200.000 y con fecha 24 de agosto del mismo año por la suma de \$400.000.
4. Comprobantes de transferencias de fecha 30 de septiembre de 2020 por la suma de \$499.500, de fecha 02 de noviembre de 2020 por \$701.885, de fecha 02 de diciembre por \$705.122 y de fecha 6 de enero de 2021 por la suma de \$705.730.
5. Comprobantes de transferencias de fecha 04 de febrero de 2021, por la suma de \$706.949 y de fecha 05 de marzo del mismo año por \$710.220.
6. Decreto Ex N°427, de fecha 18 de marzo de 2020, emitido por la Ilustre Municipalidad de Providencia, respecto de la suspensión de las actividades comerciales en el territorio de su comuna a partir del 19 del mismo mes y año por 15 días corridos.



7. Documento denominado “Anexo contrato Seminario 8”, de fecha 22 de noviembre de 2019 en el que se acuerda rebajar las rentas desde el mes de noviembre de 2019 hasta febrero de 2020, en un 20%, quedando en \$1301.600, situación que se evaluaría dentro de los 15 primeros días de marzo de 2020; **el que no se encuentra firmado por las partes.**

8. Correo electrónico enviado al abogado de la demandada Christian Correa, reenviando correo remitido por la corredora de la propiedad Judith Benveniste a la demandada, de fecha 9 de junio de 2020, en el que manifiesta que el dueño de la propiedad accede al pago de \$200.000 dadas las circunstancias y haciéndole presente que al normalizarse deben llegar a un ordenamiento de todo el saldo pendiente.

9. Correo electrónico enviado al abogado de la demandada Christian Correa, reenviando correo remitido por la corredora de la propiedad Judith Benveniste a la demandada, de fecha 2 de julio de 2020, cuyo asunto reza Carta de restitución, señalándole que el dueño prefiere tener la propiedad desocupada y que se tomarán las medidas legales.

10. Borrador de transacción sin fecha ni firma en el que aparecen los nombres de las partes.

11. Correo electrónico enviado al abogado de la demandada Christian Correa, en el supuestamente se remite correo enviado por Paola Rojas Ortiz, Coordinadora de Calidad de Vida de la empresa Telefónica S.A., a la demandada, en el que comunica la suspensión de los Proyectos de Calidad de Vida 2020, en el que no aparece la fecha ni los destinatarios.

12. Borrador de escrito de avenimiento, sin fecha ni firma, para ser presentado ante este Tribunal.

Los documentos signados con los N°2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 y 11 fueron observados y objetados por la demandante al folio 56 de autos, lo que el Tribunal tuvo presente en su oportunidad, sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva se les otorgue, por no constituir sus fundamentos una impugnación formal a los mismos.

**Noveno\*:** Que al anexo del folio 52, el demandado Sebastián Cáceres Rossel, acompañó a los autos los documentos signados con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 y 9 del razonamiento anterior y copia de correo electrónico enviado por el demandado con fecha 05 de octubre de 2016, a la corredora de propiedades Judith Benveniste, informándole que no continuará siendo codeudor de la arrendataria, solicitando que su nombre sea eliminado de futuras renovaciones; y supuesta contestación sin fecha ni pie de firma que señala que harán el contrato a nombre de ella a más tardar la próxima semana.



Todos los documentos fueron observados y objetados por la demandante al folio 57, salvo el contrato de arrendamiento; lo que el Tribunal tuvo presente en su oportunidad, sin perjuicio del valor probatorio que en definitiva se les otorgue, por no constituir sus fundamentos una impugnación formal a los mismos.

**Décimo\*:** Que de lo establecido en los artículos 1545, 1938 y 1942 del Código Civil se desprende que el contrato de arrendamiento es uno de aquellos bilaterales, 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, en los términos del artículo 1444 del cuerpo legal antes nombrado.

**Décimo Primero\*:** Que con la prueba rendida y el reconocimiento de las partes, se encuentra acreditada la existencia del contrato materia de la litis, y en consecuencia, también lo está la obligación de la arrendataria de pagar las rentas de arrendamiento correspondientes, correspondiendo a los demandados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1698 del Código Civil, demostrar el referido pago o algún otro modo de extinguir sus obligaciones.

**Décimo Segundo\*:** Que respecto al valor de la renta, por un lado la demandante indica que las correspondientes a los meses de abril a agosto de 2020 ascienden a \$1.301.200, que fue fijada en forma verbal por las partes a partir del mes de noviembre de 2019.

Por su parte la arrendataria demandada, controvierte lo señalado por la actora en relación a que la renta de los meses de abril a agosto de 2020 ascendía a la suma de \$1.301.600, ya que en principio desde marzo de 2020 era de \$200.000, y luego con fecha 1° de septiembre de 2020, una aclaración en el sentido de que el valor de arriendo desde marzo de 2020 en adelante sería de una suma que asciende a UF 17,4 por lo que si se ocasionó una falta de pago, solo fue respecto de la diferencia producida entre la suma pretérita de \$200.000 propuesta en junio de 2020 y la nueva de UF 17,4 señalada recién en septiembre de 2020, diferencia que fue pagada haciendo abonos junto al pago de la renta de UF 17,4.

**Décimo Tercero\*:** Que a fin de resolver la controversia en este rubro, analizada la prueba rendida de acuerdo a las normas de la sana crítica, especialmente la cadena de correos electrónicos allegada por el propio actor al anexo del folio 50, en torno a una propuesta de pago y restitución de la propiedad, la demandada en diversos correos hace alusión a la renta que le fue informada con fecha 1° de septiembre de 2020 ascendente a la suma de UF 17,4 a partir del mes de marzo del mismo año, sin que aparezca objeción





alguna ni del demandante ni de su apoderado, como tampoco de la corredora de propiedades; por lo que se tendrá esta última suma como renta pactada a partir del mes de marzo de 2020.

**Décimo Cuarto\*:** Que en cuanto, a la alegación de la demandada, que mediante correo electrónico de fecha 9 de junio de 2020, la renta se pactó en la suma de \$200.000, a juicio de esta sentenciadora, no es posible tener por acreditada fehacientemente dicha circunstancia por cuanto del mérito de dicha misiva, sólo se puede concluir que le fue autorizado un pago de \$200.000, sin perjuicio de solucionar el saldo pendiente al normalizarse la situación, por lo que es dable entender que debe pagar la diferencia de la renta pactada.

**Décimo Quinto\*:** Que el hecho de no haber sido informado por la demandante en el mes de marzo de 2020 si continuaba la rebaja del canon de arriendo o el monto en que iba a quedar el mismo, no obsta al cumplimiento que la demandada debía dar al contrato pagando la renta de arrendamiento que a dicho mes se encontraba vigente, sin perjuicio que en forma posterior se hubiere pactado nuevamente una rebaja del canon mensual, reconociendo la propia demandada que no procedió a su pago en los meses de marzo a mayo de 2020, por lo que efectuadas las reconveniones de pago a que alude el artículo 1977 del Estatuto Civil, sin que éste se produjera, procede declarar terminado el contrato de arrendamiento celebrado, como asimismo acoger las acciones de cobro de rentas y restitución del inmueble impetradas en forma conjunta.

**Décimo Sexto\*:** Que al respecto cabe tener presente lo dispuesto por el artículo 6° inciso primero de la Ley 18.101, cuando el arrendamiento termina, el arrendatario continúa obligado al pago de las rentas de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que se efectúe la restitución del inmueble.

**Décimo Séptimo\*:** Que de acuerdo a lo que se ha venido razonando, y atendido el mérito de los pagos acreditados por la actora, es que las sumas correspondientes a las transferencias efectuadas el 30 de junio y 24 de agosto de 2020 ascendentes en total a \$600.000 y los abonos realizados con fechas 02 de noviembre, 02 de diciembre ambos de 2020 y 06 de enero, 04 de febrero y 05 de marzo todos de 2021, que corresponden a \$200.000 en cada uno, con los que resulta la suma de \$1.600.000, que deberán ser imputados a las rentas de los meses de abril a agosto de 2020 impetrados por el actor y de aquellas devengadas desde marzo de 2021 hasta la restitución efectiva del inmueble, de acuerdo a la liquidación que oportunamente practique el Sr. Secretario del Tribunal.

Que en cuanto al mes de marzo de 2020, habiendo demandado el actor sólo la diferencia entre la renta pactada y conforme a lo resuelto en el



razonamiento décimo tercero precedente es que se accederá sólo en la suma que resulte de restar la cantidad de \$200.000 a UF 17,4, a su equivalente en pesos a la fecha de su pago efectivo.

**Décimo Octavo\*:** Que asimismo, la actora demanda el pago de servicios básicos, constando de la cláusula quinta del contrato que la arrendataria se encuentra obligada al pago de los servicios generales; no obstante ello ninguna prueba rindió para tal efecto, sin perjuicio de otros derechos en la etapa procesal respectiva.,

**Décimo Noveno\*:** Que en lo que dice relación a la multa demandada, de acuerdo a lo acordado en la cláusula quinta del contrato, en cuanto establece el 1% diario sobre la renta, es que se hará lugar a ella, sólo respecto de los meses de marzo a agosto de 2020, con la sola limitación establecida en el artículo 1544 del Código Civil, de acuerdo a la liquidación que en su oportunidad practique el Sr. Secretario del Tribunal; rechazándose respecto de aquellas correspondientes a los años 2016 a febrero de 2020, toda vez que no habiendo señalado ni acreditado respecto de ellas las fechas efectivas de pago no es posible para esta juez constatar la efectividad de lo señalado.

**Vigésimo\*:** Que la actora solicita además el pago de intereses, petición que será acogida, por haberse pactado en la misma cláusula quinta de la convención, a razón del interés corriente para operaciones reajustables.

**Vigésimo Primero\*:** Que en lo que se refiere a la petición del pago de gastos de cobranza, sin perjuicio de no haberse pactado, basta con señalar para su rechazo que, se trata de una decisión jurisdiccional tanto en su procedencia como en su monto.

**Vigésimo Segundo\*:** Que en relación a la solicitud de la demandada de un plazo de a lo menos 6 meses para la restitución del inmueble, atendido que la misma ha expresado que le solicitaron su devolución en el mes de julio de 2020, encontrándose desde dicho mes en tratativas con el actor a fin de poner término al contrato y la debida restitución, transcurriendo así un tiempo prudente, es que no se accederá a ella.

**Vigésimo Tercero\*:** Que con el mérito de lo resuelto precedentemente, se omitirá pronunciamiento en cuanto la demanda subsidiaria.

#### **EN CUANTO A LA DEMANDA RECONVENCIONAL:**

**Vigésimo Cuarto\*:** Que doña Carolina Andrea Cornejo Retamal, dedujo demanda reconvenzional de suspensión de las obligaciones del contrato de arrendamiento, fundada en que conforme a la teoría de la frustración del contrato complementada con la teoría de desaparición de la causa, se debería considerar que con ocasión de los actos de autoridad se



impidió ejecutar el fin que se tuvo en miras al contratar respecto del inmueble, cuyo destino es comercial, por lo que se debe considerar que no hay incumplimiento de ninguna obligación por su parte, en razón de que debe operar la suspensión del cumplimiento de las obligaciones emanadas del contrato de arrendamiento mientras dura la pandemia del Coronavirus.

**Vigésimo Quinto\*:** Que a su turno el demandado reconvenional, contestó la demanda, solicitando su rechazo fundado en que la acción pretendida por la actora reconvenional, no se encuentra contemplada en nuestra legislación y tampoco ha sido contemplada esta situación por los contratante, por lo cual a ella correspondía acreditar y argumentar la pertinencia y aplicación de la misma, respecto a su encuadre o compatibilidad en la legislación nacional, conforme con las reglas generales, situación que no realiza, limitándose a dar una explicación teórico-doctrinaria referente a la Teoría de la Frustración, sin establecer en la especie la argumentación que pudiese hacer compatible su pretensión, así como tampoco expone el reconocimiento de esta acción dentro del espectro legal nacional o internacional.

Asimismo señala que el accionar de la demandante reconvenional y el mérito de cada una de sus declaraciones, solo demuestra el interés de retener el bien y de eludir todas sus responsabilidades, lo que en la práctica se constituiría en un enriquecimiento sin causa, cuestión derechamente reprochada por nuestra legislación nacional.

**Vigésimo Sexto\*:** Que si bien esta sentenciadora no comulga con la actora reconvenional en relación a la aplicación al caso sublite de la teoría de la frustración del contrato, no es menos cierto que resulta ser un hecho público y notorio, la pandemia por Covid-19 que atraviesa no sólo nuestro país, además de las órdenes de la autoridad sanitaria respecto de las restricciones que han sido impuestas tanto en la movilidad como en el desarrollo de la actividad de algunos comercios y en relación a ello, para justificar el no pago de las rentas o su rebaja, existen doctrinariamente distintas posturas: El Profesor Rodrigo Momberg en su texto “La obligación del arrendatario durante la pandemia por Coronavirus” razona que: “La dificultad para aplicar el concepto de fuerza mayor a una obligación de dinero, como es la de pagar la renta, es evidente. Es difícil sino insostenible plantear que respecto a una obligación de esta naturaleza, puede concurrir el requisito de la irresistibilidad. En efecto, las obligaciones de dinero son por definición obligaciones de género, siendo además el dinero una cosa fungible. En otras palabras, el cumplimiento de una obligación de dinero no puede hacerse imposible, ya que siempre será factible jurídicamente para el deudor pagar. El dinero no se extingue, y el riesgo de disponer de una cantidad suficiente para pagar es del deudor. En definitiva: no hay ningún impedimento material o jurídico para que



el arrendatario cumpla su obligación, esto es, pagar la suma de dinero pactada como renta. / Asimismo, puede sostenerse que el arrendador no ha incumplido sus obligaciones, ya que la cosa se encuentra disponible para el arrendatario, sin perjuicio que por un hecho externo no pueda darle el uso que pretende./ Parece claro entonces que no cabe alegar fuerza mayor o caso fortuito respecto de una obligación de dinero, ya sea como causa de extinción de la misma por imposibilidad sobrevenida, ni como eximente de responsabilidad por su incumplimiento.”

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

Los profesores concluyen lo anterior, señalando que el artículo 1924 N°2 del Código Civil dispone la obligación del arrendador de mantener la cosa en el estado de servir para el fin para el cual fue arrendada. Y salvan los dos obstáculos que se pueden esgrimir en contra de esta idea: que la cosa físicamente sigue sirviendo para el fin que ha sido arrendada y que si no pudiese ser utilizada para ese fin, dicha circunstancias es ajena al arrendador y excede a su obligación. En cuanto al primer cuestionamiento, señalan que si bien el artículo 1924 N° 2 no distingue si la disconformidad sobrevenida es material o jurídica, hay jurisprudencia que apoya una interpretación amplia de la norma extendiéndola a lo jurídico (C.S 4312-2003, C.A. de Santiago 3073-2003, C. A. de Santiago 7153-2008)

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

En cuanto a los remedios contractuales para el arrendatario, los citados profesores señalan que los artículos 1928 y 1932 del Código Civil reconocen al arrendatario el derecho a reducir la renta cuando por una anomalía de la cosa, en este caso jurídica, el arrendatario se ve impedido parcialmente, sea en



forma temporal o definitiva, de usar y gozar la cosa para el fin para el que fue arrendada, reducción que es una adecuación del contrato e implica liberación del arrendatario de pagar la renta completa, porque se ha disminuido el uso de la cosa.

**Vigésimo Séptimo\*:** Que a la luz de lo precedentemente señalado, esta sentenciadora adhiere a la postura de los profesores De La Maza y Vidal, puesto que evidentemente la situación que se está viviendo por la pandemia es de tal manera excepcional que el legislador no pudo regularla ni las partes preverla al pactar el contrato; y que por lo mismo ha de interpretarse el artículo 1932 del Código Civil conforme a lo dispuesto en el artículo 24 del mismo Código.

En este caso concreto la fuerza mayor, consistiría en la prohibición decretada por nuestra autoridad, que resultó en un impedimento para la arrendataria de utilizar normalmente el inmueble arrendado para el fin convencional, esto es, como local comercial.

**Vigésimo Octavo\*:** Que de acuerdo a lo reseñado en el acápite de la demanda principal a propósito de la renta, el arrendador demandante al rebajar la renta mensual pactada ya ha dado cumplimiento a lo señalado en el artículo 1932 invocado, quedando en consecuencia en UF 17,4 mensual; razón por la cual la demanda reconventional será rechazada

**Vigésimo Noveno\*:** Que los demás antecedentes, y alegaciones en nada alteran lo resuelto precedentemente, haciéndose innecesario su análisis pormenorizado.

Y de conformidad, además, a lo dispuesto en los artículos 1544, 1545, 1698, 1924, 1932 y 1977 del Código Civil; 144, 160, 170, 342, 346 del Código de Procedimiento Civil y la Ley 18.101 y demás normas pertinentes, SE DECLARA:

I.- Que se rechaza la excepción de falta de legitimación pasiva impetrada por del demandado aval y codeudor solidario, Sebastián Cáceres Rossel.

II.- Que se acoge la demanda principal deducida al folio 1, en cuanto se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, condenándose a los demandados **solidariamente** al pago de las rentas adeudadas reseñadas en el considerando décimo séptimo, más intereses y la multa pactada de acuerdo a lo señalado en los razonamientos décimo noveno y vigésimo precedentes, respectivamente, cuyos montos definitivos serán



determinados en la etapa de cumplimiento del fallo con el mérito de la liquidación de crédito que al efecto practique el Secretario del Tribunal, rechazándose en lo demás pedido.

III.- Restitúyase el inmueble arrendado dentro de quinto día desde que esta sentencia cause ejecutoria, bajo apercibimiento de lanzamiento con fuerza pública, en caso de oposición.

IV.- Que se rechaza la demanda reconvenicional deducida al primer otrosí del folio 49, por doña Carolina Cornejo Retamal.

V.- Que no habiendo resultado ninguna de las partes absolutamente vencida, cada una pagará sus propias costas, tanto en la demanda principal como en la reconvenicional.

Regístrese, notifíquese y archívese.

**Rol N° C-15.011-2020**

**Dictada por Doña Sylvia Papa Beletti, 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, siete de Abril de dos mil veintiuno.-**

