

NOMENCLATURA : 1. [40]Sentencia
JUZGADO : 1º Juzgado Civil de Santiago
CAUSA ROL : C-2065-2020
CARATULADO : INMOBILIARIA FRANKIN RODOLFO ARAVENA
SAN MARTIN EIRL/MEDINA

Santiago, dieciséis de Junio de dos mil veintiuno

VISTO:

A folio 1, comparece, **JUAN ANDRÉS PEIRANO VARAS,** abogado, domiciliado en Alcázar N° 55, Rancagua, en representación de INMOBILIARIA FRANKLIN RODOLFO ARAVENA SAN MARTÍN E.I.R.L., empresa del giro de su denominación, representada por Franklin Rodolfo Aravena San Martín, empresario, ambos con domicilio, en calle Castellana Sur N°23 oficina 201, Comuna de Las Condes, Santiago, deduciendo demanda de indemnización de daños por incumplimiento del contrato de arrendamiento en contra de **ANDRÉS MEDINA WILLIAMS Y ASOCIADOS LIMITADA,** empresa comercial, representada por **Andrés Leopoldo Medina Williams,** ignoro profesión; y solidariamente en contra de **DOLLY YANIRE MORGADO GÓMEZ,** ignoro profesión u oficio, y de **ANDRÉS LEOPOLDO MEDINA WILLIAMS,** ignoro profesión u oficio, todos con domicilio en calle Washington Nª 2562, Oficina N° 301, Antofagasta.

Expuso que el día 28 de junio de 2016, suscribió un contrato de arrendamiento con la empresa Andrés Medina Williams Y Asociados Limitada, en calidad de arrendatario, y en calidad de codeudores solidarios, Dolly Yanire Morgado Gómez, y Andrés Leopoldo Medina Williams, ante el Notario de Las Condes Gonzalo Hurtado Mendoza, respecto del inmueble ubicado en



calle Alcázar N° 55, comuna de Rancagua, constituido por un local comercial, por el plazo de 12 meses renovables por igual periodo. La renta de arrendamiento fue estipulada en la suma de UF 38,40 lo que para la fecha de la suscripción el contrato equivalía a la suma de \$ 1.000.000.-, mensuales.

Continua exponiendo que, con fecha 12 de noviembre de 2019 y con motivo del llamado "estallido social", concurrió un grupo de manifestantes al local comercial, quienes sacaron la reja de protección que poseía el inmueble e inmediatamente los dependientes de los demandados, trajeron camionetas que llenaron con sus productos y mercaderías, desocupando rápidamente el inmueble, dejándolo en total abandono, pero no sólo ese día, sino que los siguientes 5 días, sin tomar ninguna medida para evitar que el local comercial sufriera más daño, como cerrar con otras protecciones, contratar servicios de soldadura para blindar el local, ya sea para evitar o aminorar daños o su destrucción, como sí lo hicieron vecinos que contrataron guardias de seguridad y como la gran parte del comercio como se ha conocido ya públicamente. Como los demandados no tomaron las mínimas medidas de resguardos para evitar más daño en el inmueble y teniendo en cuenta que se encontraba en su completo abandono, el día 17 de noviembre de 2019, ingresó un grupo de personas que terminaron por destruirlo todo, provocando un incendio en el interior situación que su representado recién tomó conocimiento de esta grave situación el día 18 de noviembre de 2019, o sea, 6 días después que abandonaron el local, cuando recibimos una carta por parte de los demandados



señalando su decisión de ponerle término al contrato con mi representado.

Agregó que la propiedad de su representado sufrió daños que requieren reparaciones valoradas en la suma de **\$15.363.971**, obras que tomarán más de dos meses en ejecutar y, además de esto, continua exponiendo que como los arrendatarios dejaron una serie de cheques para ser cobrados mensualmente para el pago de la renta, dieron orden de no pago al respectivo Banco, por la causal de incumplimiento de contrato, generando un detrimento patrimonial en contra de su representado que asciende a \$ 8.329.560.- por concepto de rentas que no recibirá. Debido a ello, se interpuso la debida demanda por el protesto de estos cheques en causa seguida en el 4° Juzgado en lo Civil de Antofagasta (domicilio del demandado), Rol C-8-2020, y atendida la falta de consignación de estos montos, según lo mandata el artículo 42 en relación al artículo 22 de la Ley Generala sobre Cheques y Cuentas Corrientes, el 24 de enero de 2021 se interpuso la respectiva querrela criminal en el Juzgado de Garantía de Antofagasta bajo el RIT 0-1037-2020, RUC 2010005145-2, por el delito de giro doloso de cheques.

Por último, y previas citas legales, solicita se declare: Que se condene a los demandados **ANDRÉS MEDINA WILLIAMS Y ASOCIADOS LIMITADA**, empresa comercial, representada por **Andrés Leopoldo Medina Williams**, y solidariamente, en contra de **DOLLY YANIRE MORGADO GÓMEZ**, y en contra de **ANDRÉS LEOPOLDO MEDINA WILLIAMS** a pagar la suma total de \$ 15.495.971.- por concepto de indemnización de daños,



más intereses y reajustes, con expresa condena en costas.

A folio 49, consta notificación de los demandados Andrés Leopoldo Medina Williams en representación Medina Williams y Asociados Limitada de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil con fecha 10 de febrero de 2021.

A folio 51, consta notificación de la demandada Dolly Yanire Morgado Gómez de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil con fecha 10 de febrero de 2021.

A folio 53, consta notificación del demandado Andrés Leopoldo Medina Williams de conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 del Código de Procedimiento Civil con fecha 10 de febrero de 2021.

A folio 56, con fecha 9 de marzo de 2021, se celebró el comparendo de estilo, ratificando el actor la demanda en todas sus partes con expresa condena en costas.

Seguidamente, la parte demandada contesta mediante minuta escrita presentada en forma previa a la audiencia en lo principal de folio 41, la que se tuvo como parte integrante de ella, y a su vez en el primer otrosí, opone demanda reconvenzional.

Exponen que la demanda de indemnización de perjuicios interpuesta en su contra debe rechazarse, reconociendo la existencia del contrato con la parte demandante y que dicho contrato se desarrolló sin inconvenientes hasta el mes de noviembre de 2019, fecha en la cual, a propósito del estallido social que afectó a Chile desde octubre del año 2019, una



turba, durante la noche del día martes 12 y madrugada del día 13 de noviembre de 2019, intentó arrancar del inmueble la reja metálica que lo protegía y lo mantenía cerrado, dejándola no operativa y el supervisor de la empresa en la zona, Claudio López, informó a la administración de la empresa el mismo miércoles 13 de noviembre de 2019 de la situación enviando un video en el que relata que no se puede cerrar el portón, pero que no hay otros daños en la propiedad y que nadie había entrado a la misma.

Aquel mismo día 13 de noviembre se intentó contactar sin éxito al representante legal del arrendador, sólo pudiendo contactar a la Secretaria el día 14 de noviembre del 2019 a quien se le comunicó la situación, y se le solicitó activar los seguros de la propiedad y tomar las medidas necesarias para resguardarla, recibiendo el 15 de noviembre de 2019, un correo de respuesta del representante legal de la actora, mostrando total indiferencia por la situación, siendo el correo del siguiente tenor "Estimado Alfonso, buenos días, mi secretaria se comunicó con nosotros, y nos informó lo ocurrido, lamentablemente no tomamos seguro, ya que cuando arrende la propiedad aún estaba con reparaciones."

Continua exponiendo que Alfonso Dorador, logró contactar el día 17 de noviembre con la hija del representante a quien manifestó que la violencia y destrucción en las calles habían continuado en los días posteriores al 13 de noviembre y que desconocidos habían ingresado al inmueble y que habían robado parte el mobiliario de la empresa. La



respuesta de Andrea Aravena fue que no asumirían los costos de protección. Luego de aquello, Alfonso Dorador, envía un correo al señor Aravena indicando que tomó contacto con Andrea sobre cómo se podría hacer para proteger la propiedad dado que tuvieron que costear la protección una de las entradas por donde se metieron a robar, y agregando que nuevamente intentaron hacerlo por lo que sacaron todo su inmobiliario y que el día lunes harían llegar la carta de término de arriendo dado que no estaban las condiciones para sus trabajadores, y que no pueden ellos solos correr con los gastos de protección de su propiedad dado que Andrea indicó que no los cubrirían. Además, indicó que debían tener cuidado porque han intentado quemar varios locales cercanos.

Agregó que durante el día sábado 16 y domingo 17 de noviembre, personal de la empresa inició la mudanza de las dependencias, dejando el inmueble cerca de las 22 horas de ese último día, que en la noche del 17 de noviembre y madrugada del día 18 de noviembre, desconocidos ingresaron al inmueble e iniciaron un incendio que fue controlado por bomberos, pero que generó múltiples daños a la propiedad.

Siendo así las cosas, insiste que desde el mismo momento que comenzaron a suceder los hechos de violencia, el arrendatario se comunicó con el arrendador y éste no mostró ningún interés por proteger su patrimonio, por lo que el relato de la demanda falta a la verdad, para presentar un escenario favorable para él, y mostrando un



arrendatario indolente y negligente, cuestión que, es falsa.

Añade en su relato negando los hechos expuesto en la demanda con excepción de aquellos que hayan sido expresamente reconocidos por su parte y por tal motivo será carga de la contraria probar sus asertos. Luego de ello, y en razón de sus alegaciones hace un análisis en relación a la responsabilidad del arrendador citando normas legales que regulan la obligación de éste como mantener el inmueble en el estado de servir para el fin a que ha sido arrendado y librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

En cuanto a las mejoras o reparaciones locativas el arrendatario está obligado a mantener la propiedad arrendada en perfecto aseo y conservación; a efectuar oportunamente y a su costo todas las reparaciones locativas adecuadas para la conservación y el buen funcionamiento de la propiedad arrendada, excepto estructurales y reparaciones no locativas, las que deberán ser efectuadas por la parte arrendadora y que una interpretación armónica de las cláusulas del contrato de arrendamiento que une a las partes, las mejoras locativas, así como las mejoras necesarias ordinarias, son de cargo del arrendatario y que todo lo que se refiera a obras o refacciones mayores, estructurales o no locativas, son de cargo del arrendador.

Agrega que siendo la situación como se viene exponiendo, su mandante cumplió con su actuar,



exactamente sus obligaciones legales y contractuales, ya que, al momento de ocurrir los destrozos en la propiedad producidos en la protesta ciudadana, se hacían necesarias obras mayores de resguardo de la propiedad, como lo eran el refuerzo metálico en las entradas y ventanas, el reforzamiento del portón y estructuras más altas y fuertes para impedir la entrada por la fuerza de terceros. La protección que reclama el actor en su libelo, era su propia obligación y dicha necesidad se le informó más que oportunamente, pues el primer día de los hechos no hubo destrozos mayores, los que se fueron acrecentando con los días, ante la inactividad e indolencia del arrendador.

Por último, y en subsidio de las argumentaciones de fondo alegadas, opone como defensa de fondo la falta de causalidad entre el supuesto incumplimiento del arrendatario y los daños producidos al inmueble, y esto en razón que el actor plantea que el incumplimiento de la obligación de realizar las reparaciones necesarias, destinadas a proteger al inmueble, sería la causa de los destrozos y desmanes provocados a la propiedad raíz y lo cierto es que con las circunstancias y hechos ocurridos en el país durante esa época era para darse cuenta que cualquier defensa que se haya instalado en la propiedad no podría haber frenado el avance de la violencia ejercida por las personas.

En el primer otrosí, la parte demandada, deduce demanda reconvencional de pago de mes de garantía e indemnización de perjuicios, en contra de Franklin Aravena San Martín EIRL fundado en que los hechos



relatados, en contestación de la demanda, constituyen un incumplimiento grave de las obligaciones que imponía el contrato al arrendador que generaron graves perjuicios al arrendatario de naturaleza de daño emergente, lucro cesante o pérdida de chance, ya que ante el peligro que significaba quedarse en el inmueble, AMW y Asociados Limitada, se vio en la obligación de salir de las oficinas y dejar las cosas en un inmueble no apto para el desarrollo de su giro y por protección de sus empleados, ya que la premura de la acción no le permitió encontrar un lugar adecuado sino hasta dos meses posteriores al término del contrato con el demandante principal. Lo estrecho del lugar al que por la emergencia se cambió, le impidió un desarrollo adecuado de su actividad comercial, el reclamo de sus trabajadores, por no cumplirse condiciones mínimas de comodidad y la posterior renuncia de algunos de ellos, trajeron consecuentemente una notoria merma en las ventas de la empresa.

Agregó que, la merma en las condiciones de instalación de la empresa, hicieron mella en su productividad comercial, pero también influyó el hecho de que la operación de AMW estuviera casi por 5 años en el mismo lugar, y el cambio forzado tan repentino, por responsabilidad del arrendador, generó un daño económico muy grande, ya que cada servicio vendido genera un ingreso de \$50.000 a AMW, por lo que la media 212 servicios mensuales por seis meses da un total de \$ 63.600.000.-, suma que se demanda a título de lucro cesante. En subsidio, se demanda el 50% de dicha suma equivalente a \$



31.800.000.- a título de pérdida de chance, que corresponde al resarcimiento del daño producido por la pérdida de la probabilidad suficiente de beneficio, que resulta frustrado por culpa del demandado reconvencional.

Por último se demanda, además, la restitución del mes de garantía debidamente reajustado, y los siguientes conceptos a título de daño emergente: a) Costo de la Mudanza \$ 350.000.- b) Personal de mudanza \$ 100.000.- y c) Custodia de bienes en propiedad de terceros \$ 500.000.-, por lo que finalmente se demanda por la suma de \$ 65.550.000.- más intereses, reajustes y costas; y subsidiariamente (al incluir la pérdida de chance) la suma de \$ 33.750.000.-, más reajustes, intereses y costas.

El tribunal declara tener por incorporada la minuta a la audiencia, que rola a folio 41, y por contestada, en lo principal, demanda deducida en autos en los términos expuesto en ella y al primer otrosí, se tiene por interpuesta demanda reconvencional, dando traslado.

La parte demandante contesta verbalmente demanda reconvencional solicitando que sea rechazada en todas sus partes puesto que no se configura ninguno de los supuesto de hecho que señala la contraria, no existiendo en el contrato alguna cláusula en donde se establezca la obligación a que hace referencia la contraria; y finalmente, alega que no se configura ninguna de las figuras indicadas por la contraria.

Luego, el tribunal entregó las bases de una conciliación, la que no se produjo.



Acto seguido, se recibió la prueba ofrecida en los escritos de discusión, rindiéndose la que consta en autos, la que luego de ratificar y recibir la documental de ambas partes y rendir la testimonial de la parte demandante se suspende la audiencia, y se fija para su continuación, y para efectos de recibir la absolución de posiciones solicitada por la demandante y la testimonial de las demandadas, el día lunes 5 de abril de 2021 a las 11:00 horas, a través de la plataforma "Zoom" quedando las partes expresamente notificadas de la suspensión de la audiencia y de la fecha y hora para su continuación.

A folio 63, con fecha 5 de abril de 2021, se llevó a efecto continuación de audiencia decretada en autos rindiendo la testimonial la parte demandada, quien se desiste expresamente del testigo Claudio López González.

Posteriormente, la parte demandante solicita que el Tribunal de conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 18.101, decrete como medio probatorio la comparecencia como testigo de Claudio López González, quién se encuentra conectado a la presente audiencia, todo ello, fundado en que fue trabajador dependiente de la demandada y posee conocimiento de los hechos fijados en el auto de prueba.

El Tribunal resuelve: Atendida las facultades concedidas por el artículo 15 de la Ley 18.101, y con el objeto de tener a la vista la mayor cantidad de antecedentes para resolver la controversia de autos, se hace lugar a lo solicitado, por lo que se ordena que el Receptor Judicial Héctor González



lleve a afecto dicha diligencia a expensas de la parte solicitante.

Se declara que para efectos de dejar la debida constancia de la diligencia probatoria, se ordena que la declaración del testigo Claudio López González, deberá ser agregada en minuta separada por el Receptor Judicial Héctor González, con firma electrónica avanzada al expediente digital, la que se entenderá incorporada a la presente acta, para lo cual el Tribunal concede un plazo de 5 días hábiles.

Finalmente, según lo ordenado a folio 56, se procede con la absolucón de posiciones solicitada a folio 1, comparecen como absolventes Dolly Yanire Morgado Gómez y Andrés Leopoldo Medina Willams, quiénes deponen al tenor de las preguntas contenidas en los pliegos de posiciones acompañados a folio 1, diligencia a cargo del Receptor Judicial Héctor González, quién para efectos de dejar la debida constancia en autos, agregará al expediente digital, minuta separada con firma electrónica avanzada, la que se entenderá incorporada a la presente acta, para lo cual el Tribunal concede un plazo de 5 días hábiles.

A folio 64, consta testimonial de la parte demandante respecto del testigo Claudio López González.

A folio 65, consta testimonial de las partes demandadas.

A folios 66 y 67, consta prueba confesional solicitada por la parte demandante.



A folio 80, se citó a las partes a oír sentencia, resolución ejecutoriada.

CON LO RELACIONADO y CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, a folio 1, comparece **JUAN ANDRÉS PEIRANO VARAS,** abogado, en representación de **INMOBILIARIA FRANKLIN RODOLFO ARAVENA SAN MARTÍN E.I.R.L.,** representada por Franklin Rodolfo Aravena San Martín, deduciendo demanda de indemnización de daños por incumplimiento al contrato de arrendamiento en contra de **ANDRÉS MEDINA WILLIAMS Y ASOCIADOS LIMITADA,** representada por **Andrés Leopoldo Medina Williams,** y solidariamente en contra de **DOLLY YANIRE MORGADO GÓMEZ** y de **ANDRÉS LEOPOLDO MEDINA WILLIAMS,** todos ya individualizados, formulando las peticiones y fundamentos descritos en la expositiva, que se dan por reproducidos.

SEGUNDO: Que, teniendo presente que la contingencia sanitaria que afecta al país no debe ser obstáculo para que la judicatura continúe realizando su labor siempre velando por otorgar, a través, del debido proceso el servicio al cual se está llamado constitucionalmente, y siendo así las circunstancias en el presente proceso, se ha velado por el derecho a accionar por parte del demandante y a la defensa por parte del demandado, lo cual se encuentra acreditado con lo obrado por el actor y demandados de autos, de lo que se dejó constancia en la audiencia de contestación, conciliación y prueba.

Lo que el tribunal debe garantizar es el debido proceso lo que se observa notificando y emplazando válidamente a los demandados, quienes compareciendo



contestan demanda y, además, deducen demanda reconvenzional.

Que, asimismo, se hace presente que atendido lo dispuesto por el artículo 8° de la Ley 18.101, y, en especial, la naturaleza concentrada y sumarísima de la audiencia establecida al efecto respecto de la acción en comento, esto es, de contestación, conciliación y prueba, que la parte demandante rindió como prueba la documental, testifical y confesional, no pudiendo en un acto posterior presentar otro tipo de prueba; teniendo presente, además, que la parte demandada a su vez, compareciendo rindió, también, prueba documental y testifical, y que tampoco, dispone de una etapa procesal posterior para los efectos de rendir o presentar medios probatorios; el tribunal resuelve, en dicha audiencia, continuar con la rendición de la prueba ofrecida y programar la que las partes deben rendir.

TERCERO: Que, la audiencia de contestación, conciliación y prueba se celebró, como ya se viene comentando con la comparecencia de la parte demandante y demandadas, debidamente representadas.

CUARTO: Que para acreditar los fundamentos de su pretensión, el actor se valió de las siguientes pruebas:

I.- Documental:

En quinto otrosí de folio 1:

1.- Contrato de arriendo del inmueble ubicado en calle Alcázar N° 55, Rancagua, celebrado entre Inmobiliaria Franklin Rodolfo Aravena San Martín



E.I.R.L., representada por Franklin Rodolfo Aravena San Martín y la empresa Andrés Medina Williams y Asociados Limitada (AWM Ltda.), representada por Andrés Leopoldo Medina Williams.

2.- Copia de carta enviada por la demandada Andrés Medina Williams y Asociados Limitada de fecha 18 de noviembre de 2019.

3.- Copia autorizada de la escritura pública de mandato judicial de fecha 27 de octubre de 2017 suscrita ante la Notario de Santiago Valeria Ronchera Flores, suscrito por Franklin Rodolfo Aravena San Martín en representación de Inmobiliaria Franklin Rodolfo Aravena San Martín EIRL.

4.- Certificado emitido por el Secretario del 4° Juzgado en lo Civil de Antofagasta, que da cuenta de la no consignación de los fondos por conceptos de los cheques protestados en causa C-8-2020.

5.- Certificado de envío de querrela criminal en el Juzgado de Garantía de Antofagasta bajo el RIT 0-1037-2020, RUC 2010005145-2.

6.- Copia de querrela criminal presentada en el Juzgado de Garantía de Antofagasta antes individualizada.

A folio 37:

7.- Set de fotografías en el que consta el estado en que quedó la propiedad.

8.- Set de fotografías en el que consta el estado de la propiedad luego de ser reparada por el actor.



9.- Factura electrónica N° 123, por el pago de reparaciones en la propiedad de autos, por la suma de \$11.734.471. Documento verificable online.

10.- Factura electrónica N° 124, por el pago de reparaciones en la propiedad de autos, por la suma de \$3.629.500. Documento verificable online.

A folio 40:

11.- Certificado de matrimonio de la testigo Dolly Morgado

II.- Confesional:

A folio 66, absolución de posiciones de Dolly Yanire Morgado Gómez.

A folio 67, absolución de posiciones de Andrés Leopoldo Medina Williams.

III.- Testimonial:

A folio 64, comparece el testigo Claudio Alberto López González, quien declaró: Que sabía que la propiedad estaba arrendada, pero el contrato nunca lo vio lo que le consta porque antes trabajó frente a esa propiedad y luego se cambió de trabajo a dicho lugar en donde sucedieron los desmanes, y agrega que él trabajaba para los demandados y que en noviembre de 2019 su empleador eran don Andrés Medina y la Sra. Dolly, cuya razón social está en el contrato de trabajo, y que él era supervisor de ventas.

Agregó que un día en la mañana llegó a la oficina y se habían robado el portón que es de unos 5 por 2 y medio metros de fierro y muy pesado el cual junto a otro colega una vez que lo encontraron botado cerca



de la oficina trataron de tomarlo pero era demasiado pesado más tarde cuando fueron a buscarlo con más personas el portón ya no estaba, y no se logró ubicarlo por ningún lado. Aviso a su jefe quien le dijo que no se preocupara. Al otro día al volver a la oficina ésta se encontraba saqueada y ya al segundo o tercer día la incendiaron. La propiedad no fue protegida y quedó abandonada y lo único que se sacó del local fueron las cosas de VTR y quién se hizo cargo del inmueble se imagina que fue el dueño del mismo.

QUINTO: Que para acreditar los fundamentos de su pretensión, los demandados se valieron de las siguientes pruebas:

I.- Documental:

A folio 58, acompaño los siguientes documentos:

- 1.- Contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.
- 2.- Registro de ventas realizadas por la sucursal de Rancagua entre los meses octubre de 2019 y mayo de 2020.
- 3 Correos electrónico de fechas 15 y 17 de noviembre.
- 4.- Siete correos electrónicos de VTR a la empresa demandada en el que se envían los Registro de ventas realizadas por la sucursal de Rancagua entre los meses octubre de 2019 y mayo de 2020, y sus respectivos archivos adjuntos.
- 5.- Carta de aviso de término de contrato de fecha 18 de noviembre de 2019.



II.- Testimonial:

A folio 65, rinde testifical de Alfonso Hernán Dorador Brizuela quien declaró: Que conoció el contrato de arrendamiento, en su calidad de subgerente de la empresa de Andrés Medina y Dolly Morgado vía correo electrónico, el cual comenzó a ser válido el 1 de julio de 2016 y era prorrogable automáticamente por 12 meses más, y que una de las cláusulas, toda mejora a lo que se refería en infraestructura corría por el propietario, no así las cosas básicas como por ejemplo un tipo de plomería o la quiebra de un vidrio no corrían por el dueño de la propiedad, no así un arreglo estructural. Indica que las partes del contrato de arrendamiento eran Rodolfo Aravena y Andrés Medina y Dolly Morgado.

Añade que acerca de lo sucedido "el día 13 de noviembre de 2019, Claudio López, que era un supervisor nuestro en Rancagua, me informa que habían entrado a robar a la oficina de Rancagua, la que estábamos arrendando en Alcázar N° 55. A esto yo empecé a contactarme con don Rodolfo, pero no tuve éxito en ninguna llamada a su número personal, entonces me contacte con la secretaria de don Rodolfo para indicarle que habían ingresado a robar a la propiedad y que habían roto la reja principal, la de acceso, la cual quedó inutilizada, por lo tanto, nosotros tuvimos que reforzar la puerta de entrada dado que la reja de entrada estaba inutilizado. Bajo esto yo le hice una pregunta a la secretaria si es que ella sabía de alguna forma, si tenían seguros de por medio para solicitar que el



costo de la reparación fuese por parte de don Rodolfo, dado que una de las clausulas dice claramente del contrato, lo que tengo que saber bien cada vez que voy a reparar una propiedad porque debo pedir autorización para eso a mi jefe." Y luego añade que "Dado que no tuve éxito al contactarme con don Rodolfo la secretaria le aviso a don Rodolfo esto y no hubo ninguna, por decirlo, alguna palabra, algún tipo de empatía en el tema y no lo tomaron mucho en consideración. Todo esto empezó con el estallido social. El día 15 de noviembre hubo otro contacto con don Rodolfo en el cual nos indica por correo electrónico que no cuentan con ningún tipo de seguro y ahí también me indica que las llamadas no le entraban a su celular, que por eso no me podía contactar con él." Continúa declarando que "el día 17 me contactó con Andrés Aravena para indicarle lo que había sucedido en la oficina dado de que estábamos corriendo peligro con respecto a que podrían meterse a la oficina o en cualquier caso también podría haberse tenido un daño mayor frente a lo que estaba pasando y ahí Andrea me dijo que lo iba a ver pero tampoco hubo otra respuesta. Entonces el día sábado 17, Claudio López y Juan Pablo Muñoz que eran supervisores nuestros me dicen que por orden mía les indico que saquen todos los muebles de la oficina y los trasladen a otra oficina que está ubicada en Bueras. Una vez que saqué todos los muebles de la oficina hablé con mis jefes y ellos decidieron avisarle a don Rodolfo que íbamos a dar término al contrato de arriendo dado que no estaban las condiciones seguras para nuestros trabajadores. Se informó esto el día 17 y en la madrugada del día



18 se metieron a la oficina, me imagino que a robar, y como no vieron nada se produjo un incendio dentro de la oficina. Incendiaron la oficina. Quiero dejar claro que yo tuve contacto con Andrea y con la secretaria, quienes estaban al tanto de lo que estaba sucediendo a contar del día 13 de noviembre."

Añade que luego de hacer abandono del inmueble no se instalaron medidas de seguridad para proteger la propiedad y que se cambiaron porque no estaban las medidas para los trabajadores y que encontraba injusto que tuviesen que correr por costo de ello aquellas protecciones, y aclara que los únicos refuerzos que se hicieron fueron en "la puerta de entrada principal y la puerta que estaba al costado izquierdo de la entrada principal. Rejas y puerta."

Por último, indica que en relación a los daños y perjuicios para su empresa en las condiciones que se trabajó luego de hacer abandono de la propiedad de Alcázar por varios meses hasta encontrar una nueva propiedad, la productividad bajo mucho, ya que VTR les pagaba 50 mil por cada producto y la productividad bajo a 140 servicios mensuales, ello por 6 meses, lo que sería un total de 63 millones de pesos de perdida en todo ese tiempo antes de encontrar una oficina nueva, lo que mensualmente serían unos 10 millones de pesos mensuales.

En relación a la mudanza que no estaba planificada, y de la cual él dio orden, los costos aproximados del traslado fueron entre 150 a 200 mil pesos porque fueron los mismos supervisores, en este caso Claudio López con Juan Pablo y algunos ejecutivos quienes



hicieron el traslado, o sea cargaron el camión y todo lo demás.

SEXTO: Que el artículo 1915 del Código Civil define el contrato de arrendamiento, que para lo que interesa al presente proceso, nos quedamos con lo dicho respecto del arrendamiento de cosas, esto es, un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar un precio determinado y siendo más específico, tratándose del arrendamiento de un bien raíz urbano, se le ha definido como "una relación obligatoria típica que reconoce como fuente de su nacimiento la celebración de un negocio jurídico que tiene por finalidad la cesión del uso y goce de una cosa determinada por un tiempo limitado, el cual se encuentra regulado especialmente por las disposiciones especiales contenidas en la Ley N° 18.101 (...)" (Pablo Andrés Cornejo Aguilera, Contrato de Arrendamiento, Bienes Raíces Urbanos, pp.33-34)

Que del concepto en comento de arrendamiento de bien raíz urbano podemos establecer que estamos ante un contrato bilateral (las partes se obligan recíprocamente, arrendador cede el goce temporal del bien y el arrendatario a pagar por ese goce una renta o precio), oneroso (ambas partes obtienen utilidades o beneficios, gravándose cada una en beneficio de la otra), conmutativo (las partes miran como equivalentes las utilidades que les reportan las prestaciones con que se vinculan recíprocamente), principal (subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención), consensual (que se perfecciona por el solo consentimiento de las



partes respecto de la cosa que será arrendada y el precio que deberá pagarse), nominado o típico (su existencia y efectos que produce su celebración se encuentran regulados en la ley) y de tracto sucesivo o ejecución sucesiva (los cumplimientos se van escalonando en el tiempo durante un lapso prolongado, permaneciendo la relación contractual).

Que, por su parte, el artículo 1921 del Código Civil (C.C) dispone: "*Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya procedido a la entrega de la cosa arrendada. (...)*"

De la disposición citada es posible admitir ciertas solemnidades convencionales en el contrato, sin obviar que el contrato de arrendamiento tiene una naturaleza consensual, vale decir, se perfecciona por el sólo consentimiento, como indica el artículo 1.443 del mismo código en la medida que exista acuerdo respecto a la cosa a arrendarse y el precio que deberá pagarse.

SÉPTIMO: Que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 8°, numeral 7°, de la Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos, la prueba será apreciada conforme a las reglas de la sana crítica.

Por ello, habida consideración que el legislador no ha definido que debe entenderse por tal sistema probatorio, parece necesario -y útil- dejar consignado un concepto del mismo.



Al respecto, se ha dicho que la sana crítica consiste en aquellas reglas que no contradicen los principios de la lógica, las máximas de la experiencia y los conocimientos científicamente afianzados.

En palabras del profesor Eduardo Couture, en su obra "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", la sana crítica es "aquella integrada por las reglas del correcto entendimiento humano, contingentes y variables, con relación a la experiencia en el tiempo y lugar, pero que son estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que apoyarse la sentencia", definición de la cual se desprende que el Juez, al apreciar la prueba conforme tal regla, debe hacerlo conforme las reglas de la lógica, que se caracterizan por ser universales, estables e invariables en el espacio y en el tiempo, aplicando además las reglas de la experiencia, entendiéndose éstas últimas como el "conjunto de juicios fundados sobre la observación de lo que ocurre comúnmente y que pueden formularse en abstracto por toda persona de nivel mental medio"; reglas estas últimas que el sentenciador debe obtenerlas, además de su labor propia, del medio social en que se desenvuelva según el tiempo, lugar y medio social; todo, tras una revisión "sana", "acuciosa" e "imparcial".

De lo anterior, en síntesis, fluye que el Juez debe efectuar una valoración libre de la prueba sin el sometimiento a reglas sobre valor probatorio, teniendo como limitante esencial y gravitante las reglas antedichas, no pudiendo, en ningún caso,



decidir en base de los dictámenes de su fuero interno.

OCTAVO: Que, del mérito de las pruebas rendidas por ambas partes, en especial la documental que da cuenta del contrato sus estipulaciones, los correos electrónicos, la testimonial, donde deponen quienes fueron testigos de los hechos y constataron la situación presencialmente, sin que por el hecho de trabajar para la demandada se le reste valor, pues solo dan cuenta de hechos ocurridos y la secuencia de acontecimientos, cuestión que es ratificada por la declaración de ambos deponentes, siendo la calificación jurídica determinada por el tribunal y no por los deponentes. Se une también en este juicio la prueba confesional rendida por la parte demandante, respecto de Andrés Leopoldo Medina Williams y Dolly Yanire Morgado Gómez, quienes dan cuenta que ellos son los representantes legales de la arrendataria y que saben de los hechos de que fue objeto el inmueble arrendado por lo informado por sus dependientes que trabajaban en dicho lugar, que se dio aviso de inmediato al dueño de la propiedad, que frente a los destrozos y daños provocados ellos fueron reparados solo los que correspondían al interior del inmueble y que solo hicieron abandono del inmueble una vez que por los riesgos que significan los robos y destrozos no se podía continuar en el lugar.

Con dichas pruebas pormenorizadas precedentemente es posible establecer:

a) Que con fecha 28 de Junio de 2016, entre Inmobiliaria Franklin Rodolfo Aravena San Martín



E.I.R.L., representada por Franklin Rodolfo Aravena San Martín, en calidad de arrendador y Andrés Medina Williams & Asociados Limitada, representada por Andrés Leopoldo Medina Williams y Dolly Yanire Morgado Gómez, en calidad de arrendatario, se suscribió contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en calle Alcázar N° 55, de la comuna de Rancagua. Las firmas de dicho contrato fueron autorizadas por el Notario y Conservador de Minas, de la ciudad de Antofagasta, Julio Abasolo Aravena.

b) Que Andrés Leopoldo Medina Williams y Dolly Yanire Morgado Gómez suscribieron dicho contrato, también, en calidad de avales y codeudores solidarios.

c) Que, el contrato comenzaba a regir el día 1 de julio de 2016 y el plazo de duración sería de 12 meses, renovándose automáticamente por períodos de igual tiempo si nadie daba aviso de lo contrario y si una de las partes no quería renovar contrato debía dar aviso con 60 días de anticipación una vez terminado el período de arriendo de 12 meses.

d) Que, la renta se fijó en UF 38,40 (\$1.000.000.-) mensuales y que debía cancelarse anticipadamente dentro de los primeros 10 días del mes. Dicha renta sería reajutable semestralmente de acuerdo a la variación que experimente el I.P.C.

e) Que la arrendataria, además, se obligó a pagar los gastos comunes y los servicios de gas, agua, luz, derechos de aseo, teléfono, internet y tv cable si lo contratare.



f) Que, en la cláusula quinta, se estableció que le está prohibido al arrendatario hacer variaciones en parte alguna de la propiedad, en las cerámicas del baño, derribar paredes interiores del inmueble, como también introducir o mantener inflamables, explosivos de cualquier peligrosidad o mal olientes.

g) Que, el arrendatario, en la cláusula séptima, se obligó a mantener la propiedad en perfecto estado de conservación, haciendo a su costo cualquier reparación locativa o necesaria y reparando, también, a su costo, cualquier desperfecto que experimenten las pinturas, cierres, pisos, vidrios, etc. Toda mejora que efectúe el arrendatario debía ser aprobada previamente por escrito por el arrendador, quien nada abonaría por la misma, salvo expreso acuerdo entre las partes.

h) Que, en la cláusula duodécima, el arrendador no responderá de manera alguna por robos que pudieran ocurrir en la propiedad arrendada, ni perjuicios que pueden producirse en los muebles y menaje de casa del arrendatario, por efecto de incendio, inundaciones, filtraciones, explosiones, roturas de cañerías,, humedades de estas últimas, o por el calor, etc.;

i) Que, durante la noche del día martes 12 y madrugada del día 13 de noviembre de 2019 un grupo de personas sacaron la reja de protección que poseía el inmueble, dentro del marco del llamado estallido social;

j) Que, el día 13 de noviembre de 2019 el arrendatario intentó comunicarse sin éxito con el representante legal del arrendador, sólo pudiendo



contactar a la Secretaria el día 14 de noviembre del 2019 a quien se le informó la situación, y se le solicitó activar los seguros de la propiedad y tomar las medidas necesarias para resguardar la misma.

k) Que, el 15 de noviembre de 2019, el representante legal de la actora envía un correo de respuesta al contacto que se hizo el día anterior acusando recibo de lo ocurrido e informando que lamentablemente no tienen seguro tomado.

l) Que, el día domingo 17 de noviembre de 2019, Alfonso Dorador, envía un correo al señor Aravena dando cuenta de la situación del inmueble y los hechos ya informados manifestando que el día lunes se hará llegar carta de termino de arriendo por no estar dadas las condiciones para los trabajadores, y que no pueden correr con los gastos de protección de la propiedad.

m) Que, la arrendataria con fecha 18 de noviembre de 2019 envió carta a la parte arrendadora manifestando que pone término al contrato de arrendamiento con fecha 18 de noviembre de 2019 en virtud de lo establecido en el artículo 1489 y del número 2 del artículo 1950, ambos del Código Civil, solicitando la devolución de los cheques que garantizaban el pago de las rentas hasta junio de 2020 y la restitución, además, del mes de garantía.

n) Que, eran causales de término del contrato: atrasos de más de 15 días en el pago de la renta, incurrir en más de dos veces de atraso en el pago de la renta con posterioridad al día 15 de cada mes, infracción a cualquiera de las prohibiciones establecidas en la cláusula Tercera, Cuarta, Quinta,



Sexta, Séptima y Octava y establecer convenios de pago con cualquier empresa de servicios, tales como Chilectra, Aguas Andinas, Metrogas, etc.

ñ) Que la situación que afectó el inmueble se ocasionó dentro de lo que las partes y testigos reconocen como en el marco del estallido social.

En cuanto a la demanda principal:

NOVENO: Que, la parte demandante solicitó se condene a la parte demandada al pago total de **\$15.495.971.-** por concepto de indemnización de daños, más intereses y reajustes fundado en un incumplimiento del contrato de arriendo al no resguardarlo y no realizar medidas que impidieran que ingresaran un grupo de manifestantes al local comercial, que sacaron la reja de protección que poseía el inmueble e inmediatamente los demandados desocuparon el inmueble, dejándolo en total abandono, sin tomar ninguna medida para evitar que el local comercial sufriera más daño, como cerrar con otras protecciones, contratar servicios de soldadura para blindar el local, habiendo abandono dicho inmueble, el día 17 de noviembre de 2019, cuando ingresó un grupo de personas que terminaron por destruirlo, provocando un incendio en el interior, faltando con la situación descrita a la responsabilidad que tenía como arrendatario, la cual se encontraba contenida en las cláusulas octava, décima y duodécima del contrato y normas legales que indica al efecto que dan cuenta del actuar negligente de los demandados, dando aviso de ello recién 7 días después, pues de haber avisado en forma inmediata la situación, sin lugar a dudas se hubiese intercedido de inmediato



para que no resultara dañado el local y es que evidente el actuar negligente de los arrendatarios tuvo como consecuencia directa, que el local comercial arrendado fuese finalmente destruido e incendiado.

DÉCIMO: Que, para que proceda la obligación de indemnizar perjuicios en materia contractual, deben concurrir copulativamente los siguientes requisitos: 1.-que haya infracción de la obligación por parte del deudor, sea que éste no la cumpla o que la cumpla en parte o tardíamente; 2.- que la infracción haya causado perjuicio al acreedor; 3.- que la infracción sea imputable al deudor; y 4.- que el deudor esté constituido en mora.

DÉCIMO PRIMERO: Que, tal como ya se dijo, el objeto del juicio es determinar si hubo un actuar culposo del demandado (demanda principal) y/o del demandante (demanda reconvenzional) en la forma de cumplir sus obligaciones y si aquello ocasionó perjuicio a la contraparte. En definitiva la imputación que la demandante y demandada alegan es la responsabilidad, como fuente de las obligaciones que deviene de un supuesto incumplimiento contractual por parte de la contraria.

DÉCIMO SEGUNDO: Que para que se dé lugar a la indemnización de perjuicios en sede contractual deben configurarse los elementos de la responsabilidad contractual en orden a la existencia de un incumplimiento en cuanto a la insatisfacción del interés del acreedor. Por su parte, la Convención de Viena en su artículo 25 dispone que: "El incumplimiento del contrato por una de las



partes será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato, salvo que la parte que haya incumplido no hubiera previsto tal resultado y que una persona razonable de la misma condición no la hubiera previsto en igual situación”

En todo caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia están contestes en que el incumplimiento debe ser grave o importante.

En definitiva lo que busca el actor es una indemnización de daños como forma de reparar de los eventuales perjuicios causados al acreedor producto de la inejecución del deudor en sus deberes de cuidado del inmueble, que emanan de una obligación de naturaleza contractual.

DÉCIMO TERCERO: Que, al respecto es necesario tener presente que el arrendatario tiene la obligación de cuidar el inmueble como un buen padre de familia, esto es, conforme lo dispone el artículo 1939 y esta norma legal “... viene a constituir una aplicación específica de la regla contenida en el artículo 1547 del Código Civil (CC) respecto de los contratos bilaterales, implicando, como contrapartida, que deberá responder por los daños que sufra la cosa como consecuencia de su conservación negligente, que no satisfaga con el estándar representado por aquellas diligencias y cuidado que los hombres emplean ordinariamente en sus negocios propios (art.44 CC).

La jurisprudencia, entendiendo que la insatisfacción del estándar exigido importa un incumplimiento



contractual, ha interpretado que los artículos 1939, 1940 y 1947 del Código Civil imponen sobre el arrendatario la carga de probar que los daños que ha sufrido la cosa no sobrevinieron por culpa suya, ni de sus dependientes." (Pablo Andrés Cornejo Aguilera, Contrato de Arrendamiento, Bienes Raíces Urbanos, pp. 212)

Así, en lo que se viene comentando se debe tener presente, también, la buena fe en la aplicación y cumplimiento de los contratos de parte de los contratantes lo cual se encuentra establecido en el artículo 1546 del Código Civil la que supone la introducción de criterios sustantivos en la legislación civil, sugiriendo que los individuos deben comportarse en el tráfico jurídico de acuerdo a pautas normativas que son estimadas como razonables.

Asimismo, y atendido lo alegado por la demandante en relación al fundamento de la indemnización es necesario visualizar lo que se comprende como la obligación de efectuar las reparaciones locativas por parte del arrendatario la cual define el artículo 1940 inciso primero del Código Civil el cual indica que, el arrendatario es obligado a las reparaciones locativas que son aquellas que "... según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, roturas de cristal, etc.", y en el artículo 1927 inciso segundo del Código Civil se



exime al arrendatario de la obligación de realizar las reparaciones locativas, cuando los deterioros que las han hecho necesaria provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada casos en los cuales las reparaciones locativas serán de cargo del arrendador.

DÉCIMO CUARTO: Que, el arrendador como parte de la obligación de ceder el goce de la cosa arrendada asume también la obligación de asegurar que ese goce cedido será tranquilo y pacífico, librando al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada, lo que constituye una obligación de garantía, en virtud de la cual el arrendador garantiza al arrendatario que no se verá impedido de gozar de la cosa mientras dure el contrato, y asume las responsabilidades que de la infracción a esta obligación se derivan.

DÉCIMO QUINTO: Que, en relación a lo solicitado como indemnización a consecuencia de los daños y perjuicios alegados por el actor, se ha de tener presente que para que dicho daño se encuentre justificado el mismo ha de ser legítimo, significativo y cierto, y tratándose de un daño patrimonial, esto es, aquel "que afectan bienes que tienen un significado económico, que se expresan en un valor de cambio. Es daño patrimonial el que se traduce en una disminución del activo (en razón de la destrucción o deterioro de una cosa, de gastos en que la víctima debe incurrir, o por cualquier otra pérdida patrimonial), o porque el hecho del responsable ha impedido que el activo se incremente (...) La disminución del activo da lugar a un *daño*



emergente, y la imposibilidad de que se incremente, a un *lucro cesante*." (Tratado de responsabilidad extracontractual. Enrique Barros Bourie)

En consecuencia; para efectos de pronunciarse acerca del daño y perjuicio patrimonial alegado el actor debió justificar aquellos con antecedentes que lo acrediten y den cuenta de su ocurrencia por culpa del deudor; mas eso no fue posible de probarlo a la luz de lo expuesto por los testigos, que son presenciales y los cuales dan cuenta de los hechos sin un contenido jurídico y que están contestes con lo declarado en la confesional, rendida por la demandante, y con el registro de los correos electrónicos acompañados por la parte demandada, de los cuales se puede tener por justificado que la arrendataria ante los hechos ocurridos en el inmueble sub lite los días 13 a 17 de noviembre de 2019, donde fue objeto de saqueo y destrozos, puso la situación en conocimiento de la parte arrendadora, según se lee de los correos donde el arrendatario le informa al dueño de la propiedad dando cuenta de los robos y la falta de seguridad de sus trabajadores, justamente para que lo ayudara a las medidas de protección, indicándole que en otros locales han intentado quemar, pero el arrendador y demandante no tomó ninguna medida ni responsabilidad respecto del inmueble frente a lo informado.

No se puede perder de perspectiva que estos acontecimientos de desencadenan en lo que ha sido de público conocimiento del llamado "estallido social" (18 de octubre de 2019) y que se dio en gran parte del país con manifestaciones pacíficas pero también



con desmanes, por lo que el arrendador pudo razonar que ante un ataque constante de unas personas que actúan al margen de la normalidad y estaban causando daños y destrozos en otros locales cercanos, considera que, si esa situación ya había ocurrido no solo en sectores aledaños -según reconocen los testigos- y es de público conocimiento en otros lugares del país, debió tomar medidas tal como se lo solicitó el arrendatario considerando que es dueño de la propiedad.

Sin duda la petición de protección que pide el arrendador no se condicen con los riesgos que debe asumir el deudor ni puede ser una exigencia más allá del contrato, pues aunque llamara a la autoridad o pusiera guardias, es difícil sostener dicha situación hubiese logrado que el local no fuera vandalizado, en horas de la noche como ocurrió también en otros lugares que sufrieron daños de manera aleatoria, pues sin duda la decisión del arrendatario de hacer abandono no fue intempestiva y carente de fundamento, sino motivada por la situación que días seguido venían ocurriendo.

No se puede olvidar que el arrendatario debe también cuidar a sus trabajadores y no estaban dadas las condiciones de seguridad en ese local, y se ponía en riesgo la integridad física y sus vidas.

Finalmente, en este punto, quedó justificado por la testimonial y documental rendida por la demandada que los hechos que desencadenan en el abandono del inmueble arrendado y el posterior incendio fue puesto en conocimiento de la parte arrendadora, quién no realiza acción alguna al respecto más que



informar que no cuenta con seguros y que las medidas de protección respecto de dicho inmueble las debería asumir el arrendatario, olvidando su responsabilidad como dueño del inmueble arrendado.

DECIMO SEXTO: Que, además, en cuanto a las medidas de protección, que según el actor, debió tomar la demandada respecto del inmueble y que estarían comprendidas dentro de las reparaciones locativas se ha de tener presente, lo ya indicado respecto del artículo 1927 inciso segundo del Código Civil, el cual exime al arrendatario de la obligación de realizar las reparaciones locativas, cuando “los deterioros que las han hecho necesaria provienen de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada casos en los cuales las reparaciones locativas serán de cargo del arrendador.” Lo que se encuentra refrendado en el artículo 1970 del mismo cuerpo legal que establece que: “Las reparaciones llamadas locativas a que es obligado el *inquilino* o arrendatario de casa, se reducen a mantener el edificio en el estado que lo recibió; pero no es responsable de los deterioros que provengan del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito, (...)”

Siendo la situación como se viene exponiendo, el arrendatario no estaba en la obligación legal de realizar alguna acción que significara correr un riesgo más allá de lo que el contrato lo obligaba hacerse cargo, tanto en los hechos, como hacer frente a las personas o la turba que saqueaba; como en el derecho, las reparaciones locativas que por estar ante una situación de fuerza mayor no le



correspondían; y estando, además, justificado que en tiempo y forma informó de la delicada situación a la parte arrendadora, todo lo cual llevará a negar la demanda de indemnización de perjuicios deducida por la parte demandante.

DECIMO SÉPTIMO: Que, en relación a lo que se viene discutiendo, asimismo, se ha de tener presente respecto del contrato de arrendamiento de bien inmueble la característica de ser un contrato de tracto sucesivo o ejecución sucesiva, y en tal sentido este tribunal comparte la opinión jurídica que expresa el autor Pablo Andrés Cornejo Aguilera, en su libro Contrato de Arrendamiento, Bienes Raíces Urbanos, pp.55, que a la letra expone que: "El interés que tiene la calificación del arrendamiento de predios urbanos como un contrato de tracto sucesivo radica en la posibilidad de aceptar la declaración unilateral realizada por una de las partes contratantes como una de las formas de poner término a la relación, en los efectos que tiene la extinción de la cosa objeto del contrato, en los efectos de la declaración de nulidad y de la resolución del contrato y la eventual aplicación de la teoría de la imprevisión."

Sin olvidar que todo contrato debe ser interpretado bajo el principio general del derecho como es la buena fe, sin que puedan comprenderse dentro de las cláusulas contractuales de las reparaciones locativas el saqueo y destrucción del local por un incendio, y que la entrega no se produjo en buenas condiciones pues ya es un hecho asentado en el proceso que el actuar de terceros en medio de



manifestaciones sociales provocó esos daños, y mal podría considerarse un actuar negligente del demandado cuando de inmediato aviso a su contraparte y le advirtió lo que podía suceder, bajo un estándar de conducta esperable y exigible al deudor.

En cuanto a la demanda reconvenzional:

DÉCIMO OCTAVO: Que, la parte demandada deduce demanda reconvenzional por incumplimiento grave de las obligaciones que imponía el contrato al arrendador que generaron graves perjuicios al arrendatario de naturaleza de daño emergente, lucro cesante o pérdida de chance, ya que ante el peligro que significaba quedarse en el inmueble, AMW y Asociados Limitada, se vio en la obligación de salir de las oficinas y dejar las cosas en un inmueble no apto para el desarrollo de su giro y por protección de sus empleados, ya que la premura de la acción no le permitió encontrar un lugar adecuado sino hasta dos meses posteriores al término del contrato con el demandante principal generando un daño económico muy grande, ya que cada servicio vendido genera un ingreso de \$50.000 a AMW, por lo que la media 212 servicios mensuales por seis meses da un total de \$ 63.600.000.-, suma que se demanda a título de lucro cesante. Y en subsidio, se demanda el 50% de dicha suma equivalente a \$ 31.800.000.- a título de pérdida de chance, que corresponde al resarcimiento del daño producido por la pérdida de la probabilidad suficiente de beneficio, que resulta frustrado por culpa del demandado reconvenzional. Y por último demanda la restitución del mes de garantía debidamente reajustado, más las costas.



DÉCIMO NOVENO: Que, considerando los hechos acreditados, y que teniendo a la vista los documentos acompañados y la declaración de su testigo, siendo carga de la parte, probar cada uno de los requisitos para tener por configurada la indemnización de perjuicios alegada, aquellas probanzas no logran justificar los daños descritos, por lo que no se dará lugar a dicha demanda, y solo se ordenará restituir el mes de garantía reajustado, toda vez que no fue probado el incumplimiento del deudor por lo que no se justifica que el mes de garantía le sea retenido y procede sea devuelto.

Que por lo expuesto precedentemente y sin haberse acreditado el daño emergente ni perjuicios alegados por el actor, no se dará lugar a los mismos, toda vez que no fueron probados.

VIGÉSIMO: Que, la prueba no analizada ni comentada en nada altera lo que se viene decidiendo.

Por lo razonado, y lo dispuesto en los artículos 1437 y siguientes, 1545 y siguientes, 1698, y 1915 y siguientes del Código Civil; la Ley 18.101; y los artículos 144, 160, 170, 254 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, **SE DECLARA:**

I.- Que, se niega lugar a la demanda deducida en lo principal de folio 1.

II.- Que, se niega lugar a la demanda reconvenzional deducida en primer otrosí de escrito de folio 41.

III.- Que se ordena la devolución del mes de garantía de acuerdo al considerando DÉCIMO NOVENO.

IV.- Que, cada parte pagará sus costas.



C-2065-2020

Regístrese y notifíquese.

Rol 2065-2020

Nac.///

**PRONUNCIADA POR ISABEL MARGARITA ZÚÑIGA ALVAYAY,
JUEZA TITULAR DEL PRIMER JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO.**

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



Este documento tiene firma electrónica y su original puede ser validado en <http://verificadoc.pjud.cl> o en la tramitación de la causa. A contar del 04 de abril de 2021, la hora visualizada corresponde al horario de invierno establecido en Chile Continental. Para la Región de Magallanes y la Antártica Chilena sumar una hora, mientras que para Chile Insular Occidental, Isla de Pascua e Isla Salas y Gómez restar dos horas. Para más información consulte <http://www.horaoficial.cl>