

Procedimiento: Sumario
Tribunal: 16º Juzgado Civil de Santiago
Materia: Término de contrato de arriendo por transcurso del plazo y cobro de rentas y otros conceptos adeudados
Caratulado: "Arzobispado de Santiago con Sociedad Editorial Manantial Limitada"
Rol: C-5549-2021

En lo Principal: Modifica demanda en el sentido que indica. **Otrosí:** Incorpora demanda modificada.

S. J. L. en lo Civil de Santiago (16º)

José Miguel Ramos Bascuñán, abogado, en representación del solicitante, **Arzobispado de Santiago**, en procedimiento sumario caratulado "**Arzobispado de Santiago con Sociedad Editorial Manantial Limitada**", **Rol C-5549-2021**, a S.S., respetuosamente digo: Que, en virtud de que con fecha 7 de julio de 2021, se hizo entrega de la propiedad arrendada por la Sociedad Editorial Manantial Limitada al Arzobispado de Santiago, vengo en modificar la demanda de 25 de junio de 2021, en el sentido de ejercer únicamente la acción de Cobro de rentas y otros conceptos adeudados, dejando sin efecto la acción de término de contrato de arriendo por transcurso del plazo.

Por Tanto

Solicito a S.S., tenerlo presente y se tenga por modificada la demanda en el sentido indicado.

Otrosí: Solicito a S.S., tener por acompañada la demanda presentada con fecha 25 de junio de 2021 con las modificaciones pertinentes, debido a la modificación de demanda indicada en lo principal de esta presentación, siendo su tenor literal el siguiente:

"Procedimiento: Sumario.
Materia: Cobro de rentas y otros conceptos adeudados por contrato de arriendo terminado
Demandante: Arzobispado de Santiago
C.I: 81.795.100-7
Domicilio: Plaza de Armas N°444, Santiago
Abogado Patrocinante: José Miguel Ramos Bascuñán
C.I: 17.265.507-6
Domicilio: Plaza de Armas N°444, Santiago
Demandado: Sociedad Editorial Manantial Limitada
C.I: 84.372.100-1
Domicilio: San Francisco N°116, comuna de Santiago
Representante Legal: Sociedad Inversiones Escocia Limitada
RUT: 77.018.620-K
Domicilio: San Francisco N°116, comuna de Santiago

Representante Legal: Carlos Eduardo Aguirre Vargas
C.I: 5.572.751-1
Domicilio: San Francisco N°116, comuna de Santiago

En Lo Principal: Demanda de cobro de rentas y otros conceptos adeudados por contrato de arriendo terminado. **Primer Otrosí:** Medios de prueba. **Segundo Otrosí:** Acompaña documentos con citación. **Tercer Otrosí:** Patrocinio y poder.

S.J.L en lo Civil de Santiago

José Miguel Ramos Bascuñán, abogado, cédula de identidad N°17.265.507-6, en representación convencional según se acreditará, del **Arzobispado de Santiago**, que podrá denominarse en adelante “el arrendador”, persona jurídica de Derecho Público, Rut: 81.795.100-7, ambos domiciliados en Plaza de Armas N°444, Santiago, a S.S., respetuosamente digo:

Que vengo en interponer demanda de cobro de rentas y gastos adeudados por motivo de contrato de arriendo terminado, en contra de **Sociedad Editorial Manantial Limitada**, que podrá denominarse en adelante “la arrendataria”, sociedad del giro de su denominación, Rut: 84.372.100-1, debidamente representada por **Sociedad Inversiones Escocia Limitada**, Rut: 77.018.620-K, la que a su vez es representada por **Carlos Eduardo Aguirre Vargas**, cédula nacional de identidad N°12.885.001-5, todos domiciliados en San Francisco N°116, comuna de Santiago.

Solicito a S.S., declare que la demandada debe por concepto de rentas impagas al momento de la interposición de esta demanda, la suma de UF 3.466 (tres mil cuatrocientos cuarenta y seis unidades de fomento) y las deudas de servicios (agua, luz, gas y otros), por motivo de contrato de arriendo celebrado entre las partes con fecha 9 de febrero de 2016, sobre la propiedad ubicada en calle Compañía N°1023 a 1041, comuna de Santiago, el cual terminó con fecha 30 de noviembre de 2020 por transcurso del plazo del contrato, a pesar de que este se utilizó por la demandada hasta el día 7 de julio de 2021. Solicito además a S.S., se condene a la demandada al pago de la cantidad de UF 3.466 (tres mil cuatrocientos cuarenta y seis unidades de fomento), reconviniéndole de pago, además, por la suma mencionada, condenándola en definitiva a pagar a mi representado la suma indicada más las rentas, consumos domiciliarios y gastos comunes que se devenguen durante el juicio, todo ello más reajustes y los intereses contractuales pactados, con expresa condena en costas.

Solicito lo anterior, de acuerdo a los antecedentes de hecho y derecho que paso a referir:

Los Hechos

I - Contrato de arriendo

Con fecha 9 de febrero de 2016, se celebró un contrato de arriendo entre **el Arzobispado de Santiago**, como arrendador y **la Sociedad Editorial Manantial Limitada** como arrendataria, sobre el inmueble ubicado en calle Compañía N°1023 a 1041, comuna de Santiago. En el contrato se entrega el inmueble en arriendo para uso comercial, por una renta mensual de UF 243,6 (doscientos cuarenta y tres coma seis Unidades de Fomento), pagadera en su equivalente en pesos, de manera anticipada hasta el quinto día de cada mes. Además, las partes convinieron, en la cláusula segunda del contrato que adoptarían el siguiente calendario de reajustes anuales del valor de la renta:

Desde diciembre de 2016 a noviembre de 2017: UF 272,8

Desde diciembre de 2017 a noviembre de 2018: UF 300,1

Desde diciembre de 2018 a noviembre de 2019: UF 330,1

Desde diciembre de 2019 a noviembre de 2020: UF 346,6

Posteriormente, en la cláusula quinta, se establece una multa por caso de mora en el pago de la renta, debiendo la arrendataria pagar el interés máximo convencional sobre el monto debido. Este contrato se cumplió (incluyendo los reajustes de la renta que mencione recién) por ambas partes hasta el mes de abril de 2020.

II – Decisión del arrendador de terminar el contrato de arriendo por transcurso del plazo estipulado en el mismo.

En la cláusula cuarta del contrato, se estipuló que el arriendo se extendería hasta el día 30 de noviembre de 2020, pudiendo renovarse de manera tácita y automática en caso de que ninguna de las partes enviase una carta certificada a la contraria, indicándole su voluntad de no perseverar en el contrato, con una anticipación de al menos 2 meses al término del contrato. El arrendador envió a la arrendataria la carta recién mencionada mediante correo certificado (número de seguimiento 1176268050695), el día 29 de septiembre de 2020.

De esta forma, el arrendador cumplió con su obligación de información necesaria para la no renovación del contrato al término de su vigencia (30 de noviembre de 2020, como se dijo) y las correspondientes prestaciones que derivan de esto.

III - Incumplimiento de pago de la renta por la arrendataria, motivos esgrimidos y tratativas fallidas para reanudar el pago de las rentas.

Desde el mes de abril de 2020 hasta marzo de 2021, se mantuvieron conversaciones entre los representantes del arrendador y de la arrendataria, en las cuales:

- La arrendataria se ha dirigido al arrendador, para solicitar una rebaja en el valor de la renta.
- El arrendador, dadas sus posibilidades y en atención al inmueble arrendado, efectuó propuestas de reducción considerable del valor de la renta.
- La arrendataria se negó una y otra vez a las propuestas que le efectuó el arrendador y en su lugar efectuó contra propuestas que se alejaban ostensiblemente de las condiciones conversadas con anterioridad y en algunas oportunidades, de las planteadas por ella misma.
- De las propuestas efectuadas por la arrendataria, una de ellas fue aceptada por el arrendador, realizando un importante esfuerzo por ajustarse a ella, sin embargo, poco tiempo después, la arrendataria se desdijo de aquella propuesta.
- El arrendador solicitó regularizar el pago de las rentas adeudadas por los periodos impagos en los años 2020 y 2021, ofreciendo una importante rebaja, lo cual no se aceptó ni se ha pagado una importante cantidad de rentas de arriendo que se adeudan al día de hoy.
- Con fecha 29 de septiembre de 2020, el arrendador envió una carta certificada a la arrendataria, por la cual se informaba que se le daría término al contrato en la fecha estipulada en el mismo, esto es, con fecha 30 de noviembre de 2020, salvo que la arrendataria estuviese dispuesta a renovar su vigencia, bajo las condiciones que le ofreció el arrendador, lo cual nunca se materializó.
- Posteriormente la arrendataria ha continuado haciendo uso de la propiedad, sin que se haya mantenido la relación contractual.
- Luego del término del contrato, se continuó en conversaciones entre las partes, a fin de poder retomar la relación contractual, mediante el establecimiento de la cantidad que debería pagarse por las rentas de meses impagos y del valor de los futuros cánones de arriendo
- Las negociaciones posteriores al término del contrato tenían como finalidad el poder reanudar la vigencia del contrato bajo nuevas condiciones, además de buscar acordar el valor de las rentas de los meses impagos que se deberían cancelar al arrendador y el valor de rentas futuras.
- En virtud de estas negociaciones, las partes estuvieron de acuerdo en condiciones a pactar respecto a los asuntos mencionados y de que la determinación de la procedencia de cobro y monto de las rentas adeudadas se podría someter al conocimiento de los Tribunales de Justicia.

- En aquel entendido, el arrendador envió a la arrendataria, un anexo de contrato de arriendo, mediante correo electrónico. En aquel anexo se incluían cada una de las condiciones conversadas y acordadas entre las partes en sus negociaciones. Sin embargo, lo anterior, la arrendataria nunca respondió el correo mediante el cual se le envió el anexo ni manifestó su parecer respecto a su redacción ni menos, accedió a firmarlo.

A continuación, me referiré al contenido de las comunicaciones escritas intercambiadas entre ellos:

i. Conversaciones efectuadas entre las partes en el mes de abril.

El día 14 de abril de 2020, Francisco Valenzuela, gerente de Retail de la arrendataria, envió un correo electrónico a Mauricio Domínguez, administrador de bienes de la arrendadora, manifestando su intención de que se pudiese rebajar la renta de arriendo a UF 300 mensuales a partir de ese mes, a lo cual Mauricio Domínguez respondió mediante otro correo electrónico de 16 de abril de 2020, diciendo que estaban de acuerdo en rebajar la renta a ese monto por los meses de abril, mayo y junio de aquel año, realizando con posterioridad un plan para recuperar los ingresos que supondría aquella baja en la renta.

Sin embargo, lo anterior, acto seguido y en respuesta a este último correo electrónico, Francisco Valenzuela envió un nuevo correo electrónico a Mauricio Domínguez el día 21 de abril de 2020, señalando que habían decidido que mientras se encontrase vigente la cuarentena en la comuna de Santiago, ellos no pagarían renta. Tal como se lee; la arrendataria decidió, unilateralmente, dejar de pagar la renta.

Finalmente, mediante correo electrónico de 22 de abril de 2020, Mauricio Domínguez señala a Francisco Valenzuela que siempre que los arrendatarios del Arzobispado de Santiago le han planteado acordar excepciones justificadas a contratos de arriendo, se los ha escuchado, realizado el proceso de reflexión que corresponde. Luego de estos procesos, se ha respondido, en muchos casos acogiendo parte significativa de sus solicitudes.

Sin embargo, en esta situación la arrendataria, luego de no aceptar propuestas de rebaja de la renta, de proponer otra forma de pago, de ser escuchada por el arrendador y este haber accedido a parte de la propuesta, dentro de sus posibilidades económicas; concretó su decisión unilateral de no pagar renta durante los meses en que la comuna de Santiago estuviere en cuarentena. Cabe señalar que, además, no explica lo que se entiende por “cuarentena”, no especificando a cuál de las medidas restrictivas de movilidad y de funcionamiento de establecimientos de comercio se refiere.

De este modo, se puede apreciar que el representante del arrendador tenía presente la bilateralidad del contrato y la importancia de que ambas partes pudiesen gozar, desde sus posiciones jurídicas, los beneficios y cargas que implica el cumplimiento del mismo. Por otra parte, el representante de la arrendataria adoptó una decisión unilateral de dejar de cumplir con la obligación más importante que tenía en este contrato de arriendo, correspondiente al pago de la renta.

ii. Correo electrónico de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 8 de mayo de 2020.

A modo de retomar las conversaciones y dar respuesta a los señalado por la demandada, con fecha 8 de mayo de 2020, a través de correo electrónico, Mauricio Domínguez le manifestó a Francisco Valenzuela, su desacuerdo con el cambio de proceder. Esta respuesta se dio en atención a que se apartaba drásticamente de los términos conversados con anterioridad, desconociendo que las dificultades en el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de arriendo, los impacta económicamente tanto a ellos como al arrendador, quien, además, también ha sufrido una importante baja de ingresos y ha tenido que disminuir su actividad, principalmente de apoyo a los más necesitados.

Las propuestas que se habían hecho hasta el momento, del arrendador a la arrendataria y la actitud de escucha del arrendador respecto de los requerimientos de la arrendataria, se realizaron, entendiéndose que, el contrato de arriendo es uno bilateral y de la importancia de su cumplimiento de buena fe. Esta es la postura que ha adoptado el arrendador y ha mantenido en el tiempo.

iii. Carta de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de fecha 20 de mayo de 2020.

Posteriormente, con fecha 20 de mayo de 2020, Francisco Valenzuela respondió al correo enviado por Mauricio Domínguez con fecha 8 de mayo de 2020, anteriormente mencionado, señalándole que estaban dispuestos a negociar nuevas condiciones en el contrato de arriendo, que se adecuaren a la “nueva realidad” cuando el comercio volviese a abrir. Para ello planteaba como alternativa, activar una variable de las ventas como metodología de arriendo.

Con respecto a los meses donde estuvieren impedidos de abrir al público, reafirmó su posición de no pagar la renta de arriendo, dado que no se ha podido desarrollar el contrato en forma normal tal como se acordó entre las partes. Ello, atribuyendo de aquel modo, todo el coste de las consecuencias de las medidas sanitarias en su negocio, al Arzobispado, a pesar de que las instalaciones del local seguían estando a su disposición para guardar los bienes que comercializan y venderlos por otros medios (tal como lo han hecho, por internet, por ejemplo).

De este modo, tanto en esta carta como en anteriores, la arrendataria se asilaba en una supuesta causal de caso fortuito o fuerza mayor por la cual ha dejado de pagar de manera "justificada", parte o el total de las rentas de los meses de mayo a noviembre de 2020 y de enero a junio de 2021, vulnerando con ello la cláusula segunda del contrato.

iv. Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 4 de junio de 2020.

Posteriormente, con fecha 4 de junio de 2020, se envió por parte de Nelda Campos, directora de la Dirección de Gestión de Ingresos del Arzobispado de Santiago, una carta de respuesta a la solicitud de la arrendataria de considerar la suspensión de pago de arriendo en razón de la contingencia sanitaria y en especial, a la imposición de cuarentenas totales y parciales.

En primer lugar, señala que, si bien a la fecha existe un contrato de arriendo vigente, no hay obstáculos para que ambas partes acuerden una forma alternativa de dar cumplimiento efectivo a las obligaciones del contrato, en particular respecto del pago de la renta de arriendo, en el entendido que era de interés de ambas mantener el contrato.

En cuanto a las razones esgrimidas por el gerente de Retail Francisco Valenzuela, de no dar pago a las rentas, se le señalan los argumentos por los cuales debiera darse cumplimiento a las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento. No obstante, se le recuerda que, en el entendido de tratarse de un contrato bilateral, el Arzobispado de Santiago, estaba de acuerdo en llegar a una solución colaborativa que pudiese beneficiar y aliviar a ambas partes de las complicaciones generadas por las contingencias sanitarias, ya sea prorrogando la renta o parte de ella.

v. Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos de 22 de junio de 2020.

Posteriormente, con fecha 22 de junio de 2020, Francisco Valenzuela, envió una carta de respuesta, en donde solicita, en base al principio de buena fe, suspender el pago de la renta de arrendamiento durante todo el tiempo que dure la cuarentena decretada sobre la comuna de Santiago.

Además, refiere que, según consta en la contabilidad de la empresa, durante todo el tiempo que ha estado vigente el contrato, han efectuado obras para la mantención y mejoramiento del inmueble arrendado por la suma de \$ 732.375.688.- (setecientos treinta y dos millones trescientos setenta y cinco mil seiscientos ochenta y ocho pesos), todas las cuales ceden en beneficio del Arzobispado. Sin embargo, no menciona que estas han servido para el funcionamiento de su negocio, desde el año 1993. Tampoco menciona que, ambas partes pactaron expresamente en el contrato de arriendo que estas mejoras quedarían en beneficio del arrendador en caso de que terminase el contrato de arriendo.

Que, adicionalmente, solicita tener presente que la renta de arrendamiento fue reajustada en los últimos años, aumentando el año 2016 desde UF 203,8 a UF 243,60 UF, el año 2017 a UF 272,8, el año 2018 a UF300,1 y el año 2019 a UF330,1. Sin embargo, no menciona que todo ello fue pactado y aceptado por la arrendataria en el contrato de arriendo de 9 de febrero de 2016.

No obstante, la actitud de la arrendataria, el arrendador mantuvo las tratativas de negociación con ella.

vi. Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 20 de agosto de 2020.

El arrendador, mediante carta de Nelda Campos a Francisco Fuenzalida, efectuó una nueva propuesta de condiciones de renta para el contrato de arriendo entre las partes y acompañó un Informe de Tasación Urbana. En el correo, el arrendador propone que la renta de arriendo fuese de un monto fijo de 200 UF y un variable de un 7,5% sobre las ventas netas de la Librería. Ello, a modo nuevamente, de recomodar los costos del contrato para redistribuir los riesgos que las medidas sanitarias podrían implicar para el desarrollo de la actividad de la arrendataria.

Por otra parte, se hizo alusión a que esta propuesta se hacía en base al requerimiento de la arrendataria de actualizar la tasación considerando las actuales condiciones del país y solicitando incorporaran el valor de renta actualizado de cotización del local en el mercado.

En dicha tasación se indicó que el valor justo a cobrar por el inmueble arrendado es de 375 unidades de fomento como mínimo.

En ese sentido, se le indica a la arrendataria que al valor del contrato se le efectúa una rebaja de un 16,47% para una renta de UF 346,6 y para UF 300 una disminución de la renta de arriendo en un 27,7% respecto del valor del contrato a ese momento (UF 346,6) y de un 33,18% respecto al valor de renta acorde a la tasación comercial del inmueble (UF 375).

Por lo anterior y en vistas de hacer aún más beneficioso el valor de la renta para la arrendataria, se propuso pagar un monto fijo de arriendo de UF 200 y un 7,5% sobre las ventas netas desde septiembre de 2020. Además, se les daba la posibilidad de subarrendar en conjunto parte del local comercial.

Adicionalmente, se le solicitó a la arrendataria regularizar las rentas pendientes a esa fecha.

vii. Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos, de 31 de agosto de 2020.

Con fecha 31 de agosto de 2020, Francisco Valenzuela en respuesta señaló, mediante carta enviada a Nelda Campos, que no se encontraban en condiciones de cumplir con lo propuesto por el arrendador y sólo podían acceder al pago de una renta de UF 261,25, contra texto expreso del contrato vigente.

viii. Carta certificada de aviso de término de contrato de 29 de septiembre de 2020.

El día 29 de septiembre de 2020, Nelda Campos, en representación del arrendador, envió una carta certificada a la arrendataria, en la cual indicaba la voluntad de no continuar con el arriendo, luego de su plazo de término, el día 30 de noviembre de 2020. Esta carta se envió con la debida anticipación y por el medio idóneo al efecto, esto es a través de carta certificada, como estaba estipulado en la cláusula cuarta del contrato de arriendo y que se adjunta a esta demanda.

ix. Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 9 de noviembre de 2020.

Luego del envío de la carta de aviso de término de contrato, enviada por el arrendador a la arrendataria, el arrendador estuvo disponible para poder llegar a un acuerdo mediante el cual se pudiese continuar con el contrato de arriendo y en ese entendido se efectuó una nueva proposición a la arrendataria de canon de renta y de pago de rentas adeudadas.

En este sentido, mediante carta de fecha 9 de noviembre de 2020, Nelda Campos le comunicó a Francisco Valenzuela que la arrendadora se encontraba en situación de poder otorgar un acuerdo de pago de deuda y nuevo valor de renta de arriendo bajo las siguientes condiciones:

- Dar pago a las rentas adeudadas hasta la fecha, considerando una rebaja del 50% del canon actual de arriendo.
- Dicha rebaja se mantendría para las rentas futuras, hasta contar en Chile, con una vacuna probada y validada contra el covid-19, de distribución para la población y comunicada por la autoridad sanitaria (según se determinará en el anexo de contrato respectivo).
- Posteriormente, contando con dicha vacuna, la renta mensual ascenderá a un monto total de UF 375.-

Finalmente se señala que, para el caso que, su intención sea no continuar con el contrato de arrendamiento bajo las condiciones indicadas, se daba cumplimiento a la cláusula cuarta del mismo, dando por terminado el contrato en la fecha correspondiente.

x. Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos, de 16 de noviembre de 2020.

En respuesta a esto, Francisco Valenzuela, mediante una nueva carta de fecha 16 de noviembre de 2020 dirigida a Nelda Campos, señala que no están de acuerdo con la proposición efectuada en la carta anterior y propone seguir la siguiente progresión de valor de la renta de arriendo en el tiempo:

- a) Periodo hasta que se haya vacunado al grueso de la población: 150 Unidades de Fomento.
- b) Durante los 6 meses siguientes al periodo anterior: 200 Unidades de Fomento.
- c) Durante los 6 meses siguientes al periodo anterior: 250 Unidades de Fomento.
- d) Durante los 6 meses siguientes al periodo anterior: 300 Unidades de Fomento.
- e) Por los siguientes meses y hasta el vencimiento del contrato: 375 Unidades de Fomento.

xi. Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 24 de noviembre de 2020.

En respuesta, Nelda Campos, le comunica que no es posible aceptar la propuesta indicada en la misma, por cuanto, no se acerca ni refleja los términos de las negociaciones sostenidas por ambas partes, mantenidas durante los meses previos. Tampoco se acercaba a dar cumplimiento a las obligaciones asumidas por las partes en el contrato de arrendamiento y sus posteriores anexos, entre otras explicaciones.

De esta forma, no existiendo un acuerdo, se comunicó a la arrendataria, que tal como se había informado anteriormente, mediante carta certificada de fecha 28 de septiembre de 2020, enviada al arrendatario con fecha 29 de septiembre de 2020, que el contrato de arrendamiento terminaría el día 30 de noviembre de 2020.

Sin perjuicio de lo anterior, se propuso una extensión del contrato por cuatro meses, es decir, de diciembre de 2020 a marzo de 2021, tiempo en el cual se podría seguir revisando las condiciones contractuales y llegar a un posible acuerdo en la renta, si así lo deseaban.

Durante ese periodo, se establecería una renta transitoria, de UF 346,6 mensuales, la cual debería ser pagada de manera anticipada, al momento de la firma de la renovación del contrato por plazo indicado, además, del pago del monto adeudado hasta la fecha por rentas impagas equivalente a UF 2.772,8.

Se afirmó además que, en caso de que estuviere la intención de llegar a un acuerdo justo para ambas partes, que permitiese que ambas instituciones pudiesen llevar la carga de estos tiempos tan extraordinarios de forma compartida y equitativa, se estaría disponible para ello.

Es del caso que nunca se recibió una respuesta de la arrendataria con el fin de poder celebrar un anexo de contrato de arriendo que materializase las condiciones ofrecidas para mantener la vigencia del contrato luego del 30 de noviembre de 2020, por lo cual, el contrato habría terminado con aquella fecha. Posteriormente sólo se ha mantenido como una situación de hecho, mediante la cual se sigue haciendo uso de la propiedad de mi representado y pagando la renta de arriendo – aunque sólo una parte de ella -, como lo ordena el artículo 1955 del Código Civil.

xii. Carta de Librería Manantial a Nelda Campos de fecha 1 de diciembre de 2020.

Con fecha 1 de diciembre de 2020, desde la Librería Manantial, se dirigió una carta a Nelda Campos, en la cual se responde a la carta enviada por ella con fecha 24 de noviembre de 2020 a Francisco Valenzuela, solicitando reconsiderar la propuesta contenida en aquella carta, en virtud de los siguientes antecedentes:

Como se habría acordado en reunión sostenida entre las partes contratantes, se había solicitado actualizar la tasación considerando las actuales condiciones del país y solicitando incorporaran el valor de renta actualizado de lo que hoy el local se cotizaría en el mercado.

En dicha tasación se indica que el valor justo a cobrar por el inmueble arrendado es de 375 unidades de fomento como mínimo. El actual contrato indica que el valor de renta final, que terminaría en noviembre 2020 debiese ser de 346,60 UF, valor que se reconsideró producto del estallido social y producto del estado de pandemia que hoy como país atravesamos quedando en 300 UF.

Es importante destacar que producto del vínculo que existe entre las partes, en el contrato existente, en su momento, también se realizó una consideración importante respecto al valor de canon del inmueble dejando por debajo del valor de mercado la renta.

El mandato que mantienen Mauricio Domínguez, Nelda Campos y sus equipos de trabajo, en la administración de los inmuebles de renta, que le permiten a la Arquidiócesis realizar su misión, les exige la búsqueda del valor de tasación comercial como piso. La última propuesta hecha por el arrendador a la arrendataria, al momento de esta carta, representaba una rebaja de 16,47% aproximadamente lo acordado hasta ese momento y que ya consideraba una rebaja (300UF). Además, representaba una rebaja de un 27,70% aproximadamente del valor que debía pagarse por contrato (346,60UF) y un 33,18% aproximadamente menos de la renta según tasación (375UF).

Es por lo anterior, que el arrendador propuso a la arrendataria, pagar una renta fija de 200UF y un 7,5% sobre las ventas netas desde septiembre de 2020, además de requerir

regularizar las rentas pendientes a la fecha. De igual forma, se indicó que estaban abiertos a la posibilidad de buscar alternativas de subarriendo en conjunto.

xiii. Correos electrónicos entre Francisco Valenzuela y Mauricio Domínguez entre los días 28 de enero a 1 de febrero de 2021.

Con fecha 28 de enero de 2021, José Luis Sanguinetti, gerente de negocios de Librerías Antártica, actuando en representación de la arrendataria, envió un correo electrónico a Mauricio Domínguez, en el cual le indicó que sólo estaban dispuestos a pagar 300UF mensuales hasta “el término del contrato, el día 31 de diciembre de 2021” – lo cual es necesario dejar entre comillas, puesto que ambas partes sabían que el contrato ya había terminado, en virtud de carta certificada enviada por el arrendador a la arrendataria, con fecha 29 de septiembre de 2020 - y por una única vez, 150UF en caso de que estuviesen en cuarenta total y sin posibilidad de abrir el local.

Posteriormente, Mauricio Domínguez envió un correo electrónico de fecha 29 de enero de 2021 a José Luis Sanguinetti, como respuesta a su planteamiento, señalándole que el arrendador estaría de acuerdo con las condiciones planteadas en correo de 28 de enero recién mencionado y que estarían dispuestos a extender el contrato de arriendo, con las condiciones mencionadas, hasta el día 30 de junio de 2021. Posteriormente, mediante correo electrónico de 1 de febrero de 2021, de Mauricio Domínguez a José Luis Sanguinetti, el primero confirmó que el documento sería redactado por el arrendador y enviado a la arrendataria para su aceptación y firma.

xiv. Propuesta de anexo de contrato de arriendo enviado el 15 de marzo de 2021 por Rocío Palma a José Luis Sanguinetti.

Tal como había sido conversado y contemplando los términos acordados tanto por correo electrónico como por conversaciones entre las partes, Rocío Palma, abogada del Arzobispado de Santiago, envió un anexo de contrato mediante correo electrónico de fecha 15 de marzo de 2021 a José Luis Sanguinetti, mediante el cual se daba la posibilidad de retomar la relación contractual, mediante la modificación de:

- La cláusula cuarta del contrato de arriendo, en el sentido de extender su vigencia del hasta el 30 de junio de 2021.
- La cláusula segunda del contrato de arriendo, pactando una nueva renta de arrendamiento correspondiente al mes de diciembre de 2020, la que ascenderá a la suma de UF 300. En caso que la autoridad sanitaria decretase para la comuna de Santiago, la imposición del estado “Fase 1 (Cuarentena)” del plan Paso a Paso del Gobierno de Chile, la renta se fijará en un pago único ascendente a UF 150 por el período de duración de la medida decretada.

El mes inmediatamente siguiente a aquel en que fue levantado el estado “Fase 1 (Cuarentena)” del plan Paso a Paso del Gobierno de Chile, la arrendataria debería pagar la renta de arrendamiento por un pago mensual ascendente a la suma de UF 300.

Además de lo anterior, en la cláusula segunda de la propuesta de anexo de contrato, se deja constancia que, las partes discreparon en cuanto a la exigibilidad del pago de la renta de arrendamiento y que, a consecuencia de estas diferencias, no fueron pagadas las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo, junio, julio, agosto y septiembre, todas del año 2020. Luego y en virtud de lo anterior, las partes estarían de acuerdo en iniciar las acciones legales que puedan corresponder para que esta cuestión sea resuelta por los tribunales de justicia.

Mediante este anexo de contrato, sin embargo, nunca se recibió una respuesta a este correo y tampoco se firmó ningún documento que reestableciera la relación contractual.

xv. Carta de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez de 11 de mayo de 2021.

Mediante esta carta, se comunica que pondrán término al contrato de arrendamiento con fecha 30 de junio de 2021, sin embargo, ellos estaban en conocimiento de que – como lo hemos mencionado con anterioridad –, el contrato había terminado con fecha 30 de noviembre de 2021 y sólo se había mantenido una situación de hecho, anteriormente mencionada.

xvi. Correos electrónicos de 15, 29, 30, 31 de marzo y 16 de abril, todos de 2021, entre Rocío Palma, Gonzalo Pérez, Mauricio Domínguez, Francisco Valenzuela y José Luis Sanguinetti.

Tal como había sido mencionado anteriormente, el día 15 de marzo de 2021, Rocío Palma envió un correo electrónico a los representantes de la arrendataria (Francisco Valenzuela y José Luis Sanguinetti), con copia al representante del arrendador (Mauricio Domínguez) y a otro abogado asesor del arrendador (Gonzalo Pérez). En este correo electrónico se contenía una propuesta de anexo de contrato de arriendo, con las condiciones que podrían acordarse hasta el mes de junio de 2021.

Posteriormente y a partir de este correo electrónico, se desarrolló un intercambio de comunicaciones por aquella vía, entre quien lo envió y quienes lo recibieron, de las cuales me refiero a continuación.

El día 29 de marzo de 2021, Rocío Palma envió un nuevo correo electrónico a las personas mencionadas, solicitando a los representantes de la arrendataria que le informaran acerca de si pudieron revisar la propuesta de anexo enviada y si podían proceder a firmar el mismo.

El día 30 de marzo de 2021, Francisco Valenzuela respondió a Rocío Palma, señalando que no habían podido firmar la propuesta de borrador porque la persona que tenía autorización para firmarlo se encontraba contagiada con covid-19. Cabe mencionar que no se respondió acerca de si habían revisado el documento enviado ni si tenían posibles observaciones al mismo.

El día 31 de marzo de 2021, Gonzalo Pérez escribió a Francisco Valenzuela, consultándole si tenían comentarios a la propuesta enviada y si fuere así, si se los podrían enviar para ver si era posible llegar a un acuerdo en torno a la redacción del documento y su posterior firma.

Posteriormente y sin haber recibido respuesta, Gonzalo Pérez insistió en su solicitud a los representantes de la arrendataria, mediante correo electrónico de 16 de abril de 2021, para que le comunicaran su parecer sobre la propuesta de anexo de contrato enviada. En aquel correo resaltó la gran importancia que tenía para el arrendador el saber si el contrato se podría retomar, ya que como ambas partes sabían, este estaba terminado, sin embargo, nuevamente no tuvo respuesta.

xvi. Carta de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez de 11 de mayo de 2021.

Mediante esta carta, se comunica que pondrán término al contrato de arrendamiento con fecha 30 de junio de 2021, sin embargo, ellos estaban en conocimiento de que – como lo hemos mencionado con anterioridad –, el contrato había terminado con fecha 30 de noviembre de 2021 y sólo se había mantenido una situación de hecho, anteriormente mencionada.

xvii. Reunión vía telemática entre representantes y asesores del arrendador y arrendataria con fecha 12 de mayo de 2021.

El día 12 de mayo de 2021, se reunieron telemáticamente, Mauricio Domínguez y Nelda Campos, como representantes del arrendador, junto con los abogados asesores Gonzalo Pérez y Rocío Palma y, por otra parte, Francisco Valenzuela en representación de la arrendataria. En esa oportunidad el representante de la arrendataria solicitó que pudiese hacer entrega del inmueble arrendado el día 30 de junio de 2021, sin hacer mención al pago de las rentas adeudadas, a su disposición a firmar un finiquito o a reconocer una reserva de acciones del Arzobispado de Santiago para hacer cobro en Tribunales de Justicia de las rentas que adeuda la arrendataria. Frente a esta solicitud y los términos en los que se formuló, los representantes del arrendador y sus asesores le dijeron al señor Valenzuela que lo evaluarían y le entregarían una respuesta formal.

xviii. Carta de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 26 de mayo de 2021

Mediante esta carta se dio respuesta a la solicitud efectuada en reunión sostenida el día 12 de mayo y a su carta de fecha 11 de mayo, del presente año. En primer lugar, se aclara que el contrato de arrendamiento, terminó el día 30 de noviembre de 2020, en virtud de carta enviada el día 29 de septiembre del mismo año. Luego, las negociaciones mantenidas por las partes con posterioridad, fueron un intento de renovar la vigencia del contrato terminado, lo cual se materializó en un anexo de contrato enviado con fecha 15 de marzo de 2021 y del cual nunca se recibió respuesta.

Señalado lo anterior, y no existiendo una respuesta oportuna de la arrendataria respecto a la propuesta de extensión del arriendo para los meses de diciembre hasta la fecha, se debía estar a lo señalado en la cláusula décimo cuarta del mismo contrato, en virtud de la cual, “[...] la relación entre arrendador y arrendataria continuará rigiéndose en todo, según los términos de este contrato hasta la entrega material del inmueble objeto de él y hasta el cumplimiento de todo lo pactado”. De esta forma, la renta de cada uno de los meses adeudados tiene el valor de UF 346,6.

Los meses en que no se ha pagado la renta, ya sea de forma parcial o total corresponden a 13 meses, los cuales están distribuidos en los años 2020 y 2021. Por estos meses, se debe la suma de \$91.129.752 (noventa y un millones ciento veintinueve mil setecientos cincuenta y dos pesos).

Conforme a lo indicado previamente, la carta que habrían enviado, notificando el término de la relación comercial para el día 30 de junio de 2021, no tiene ningún efecto contractual.

En virtud de lo anterior, no podían aceptar las condiciones de restitución material del inmueble y pago de las rentas adeudadas tal como nos lo exponen en la carta mencionada y en la reunión sostenida el día 12 de mayo pasado. Sin embargo, mi representado estaba dispuesto a evaluar alternativas que alivianen el cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento celebrado y en este entendido, propuso:

- Que la propiedad sea restituida el día 30 de junio de 2021.
- Aceptar un pago de UF 1.800 por las rentas devengadas durante el período de enero a junio de 2021, condonando el remanente de dicho periodo.
- Suscribir un término de contrato en la fecha indicada y un finiquito del mismo, estableciendo una reserva de acciones respecto de las rentas adeudadas de los meses de abril a septiembre de 2020.

Se solicitó poder tener una respuesta dentro de 7 días corridos.

xix. Síntesis de las comunicaciones intercambiadas entre las partes

En resumen, de las numerosas comunicaciones intercambiadas entre las partes, se puede ver una clara disposición del arrendador de buscar un acuerdo mediante el cual ambas partes sobrelleven el costo que puedan implicar el covid-19, sus consecuencias y las medidas restrictivas adoptadas por la autoridad sanitaria.

Junto con lo anterior, respondió a cada comunicación de la arrendataria con celeridad y con una buena disposición a llegar a un acuerdo beneficioso para ambas partes. A pesar de ello, la arrendataria se negó a aceptar las propuestas efectuadas, y las propuestas que ella misma presentó, y que fueron aceptadas por el arrendador. Posteriormente, las desconoció, y cambió las condiciones contractuales arbitrariamente. Así, adoptó la decisión unilateral de no pagar renta durante los meses en que la comuna de Santiago se encontrase en cuarentena y por tanto, no pudiese abrir sus puertas al público.

A pesar de lo anterior, el arrendador continuó efectuando intentos de llegar a una solución colaborativa a la situación, proponiendo nuevas alternativas. Para ello, efectuó una serie de propuestas de disminución de la renta de arrendamiento de acuerdo a estudios comerciales del valor de la propiedad, del costo de los arriendos en el sector y observando las condiciones y prácticas que actores comerciales estaban adoptando en casos similares en el país.

No obstante, estas nuevas propuestas también fueron rechazadas y la arrendataria continuó sin pagar la renta de arriendo por los meses en que la comuna de Santiago estuvo en cuarentena y también respecto de otros en que no lo estuvo y pudo atender público de manera presencial en el inmueble arrendado.

IV - Pago de rentas y cuentas de servicios básicos adeudados.

Como S.S., podrá apreciar, hasta esta parte del relato, mi representado intentó una y otra vez llegar a un acuerdo de pago de la renta con la arrendataria, sin embargo, ello no fue posible, debido a que la arrendataria, se ha negado a cualquier posibilidad de solución planteada y así ha mantenido en el tiempo una situación en la cual adeuda una cantidad importante de las rentas del año pasado y del presente.

Mi representado no está dispuesto a seguir tolerando esta situación y por ello venimos en solicitar se declare por S.S., que la arrendataria adeuda al arrendador la cantidad de UF 3.466 (tres mil cuatrocientos cuarenta y seis unidades de fomento), junto con el pago de rentas, gastos por servicios básicos, intereses, reajustes y costas correspondientes hasta el término del juicio.

A la fecha, la arrendataria no ha pagado parte o la totalidad (dependiendo de cada uno de los 13 periodos en que se registran deudas) de la renta entre los meses de mayo a noviembre de 2020 y de enero a junio de 2021, por lo que adeuda a la fecha la suma de UF 3.466 (tres mil cuatrocientos sesenta y seis unidades de fomento).

Además de lo adeudado por concepto de renta, la demandada adeuda el pago de consumos de luz, energía eléctrica, gas, agua y gastos por servicios comunes.

Derecho.

I – Competencia

El Tribunal de S.S., es plenamente competente para conocer del presente procedimiento, en virtud de lo señalado en el artículo 7 inciso 2º N°2, 4 y 6 y en el artículo 17, ambos de la ley 18.101.

II - Término del contrato de arriendo de autos

i. Término del contrato de arriendo por transcurso del plazo en el caso de autos.

En el contrato de arriendo de autos se estipuló, en su cláusula cuarta, que el plazo de duración del contrato se extendía hasta el 30 de noviembre de 2020, pudiendo renovarse en forma tácita, sucesiva y automática, salvo que al menos una de las partes de un aviso a la otra, mediante carta certificada enviada con 2 meses de anticipación.

Esta parte decidió no continuar el contrato de arriendo, por lo cual se envió una carta certificada de aviso de término de contrato a la arrendataria con fecha 29 de septiembre de 2020, manifestando esta decisión. Posteriormente la arrendataria ha continuado haciendo uso del inmueble, por lo cual nos vemos en la necesidad de solicitar que S.S., declare, en primer lugar, el término de contrato de arriendo por transcurso del plazo.

Como S.S., podrá apreciar, el arrendador estaba en su legítimo derecho de dar término al contrato de arriendo y que siguió las formalidades pertinentes para ello, según lo pactado en el contrato de arriendo.

Junto a lo anterior, cabe mencionar que la arrendataria mantiene una importante deuda de rentas y cuentas de servicios y no está dispuesta a pagar los mismos. A esto último nos hemos referido previamente y lo trataremos posteriormente en cuanto a las disposiciones legales que avalan la completa vigencia de su obligación de pago que mantiene la arrendataria por los conceptos mencionados.

ii. En cuanto a la obligación de pagar las rentas y cuentas de servicios básicos adeudadas y que se devengaron hasta la entrega del inmueble.

Junto con lo anterior, debe considerarse que la arrendataria que entregó el inmueble arrendado sólo el día 7 de julio de 2021. luego de haber transcurrido 7 meses y 7 días desde el término del contrato de arriendo y por ello debe pagar las rentas y consumos de

servicios básicos que se hayan devengado con posterioridad a la fecha de término, hasta la entrega del inmueble al arrendador.

En este sentido, el artículo 1955 del Código Civil señala que: “Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, la arrendataria será obligado a pagar la renta de todos los días que falten para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.”

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 6 de la ley 18.101 inciso 1º, que señala: “Cuando el arrendamiento termine por la expiración del tiempo estipulado para su duración, por la extinción del derecho del arrendador o por cualquier otra causa, la arrendataria continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble”.

De este modo, la arrendataria no puede dejar de pagar al arrendador por los conceptos mencionados, ya que es una exigencia legal que debe respetarla arrendataria mientras se mantenga haciendo uso del inmueble arrendado¹.

Cabe señalar, S.S., que el pago de la deuda, en este estado de la situación, en ningún caso es suficiente para volver a dar vigencia al contrato de arriendo que se encuentra terminado por las partes.

Por último, mencionamos en este punto, que el término del plazo estipulado en la cláusula cuarta del contrato, tiene como efecto inmediato el término del Contrato, el que debe ser declarado, por supuesto, por S.S.

III. En cuanto a la obligación de la arrendataria de pagar tanto las rentas de arriendo como las cuentas de servicios según lo pactado en el contrato de arriendo hasta la entrega al arrendador del inmueble arrendado.

En este punto me referiré a distintos aspectos que justifican la plena vigencia de la obligación de pago de rentas y gastos de servicios adeudados por la arrendataria durante los años 2020 y 2021. Para ello me referiré a los siguientes puntos:

- i. Las obligaciones del arrendador y cumplimiento de las mismas
- ii. Las obligaciones de la arrendataria
 - a. La obligación de la arrendataria de pagar la renta y su decisión unilateral de incumplirla
- iii. La obligación de la arrendataria de dar cumplimiento al presente contrato a pesar de las restricciones sanitarias

¹ En este sentido se ha pronunciado la Excelentísima Corte Suprema, en las causas Roles 35.136-2017 y 3713-2008.

- iv. La obligación de pagar la renta es una obligación de género y no se extingue ni suspende con la pandemia y las medidas sanitarias que se han adoptado.
- v. Inexistencia de caso fortuito o fuerza mayor que permita a la arrendataria abstraerse del cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

i. Obligaciones del arrendador y cumplimiento de las mismas.

El arrendador tiene una obligación genérica principal, que se descompone en otras: es la obligación de proporcionar a la arrendataria el goce pacífico de la cosa arrendada. Y, esta obligación se descompone en las tres obligaciones a que se refiere el artículo 1924 del Código Civil;

- 1) El arrendador debe entregar a la arrendataria la cosa dada en arrendamiento;
- 2) Debe mantener la cosa arrendada en tal forma que le sirva a la arrendataria para el objeto que la arrendó;
- 3) Debe evitarle todas las molestias y embarazos que pueda sufrir con la cosa arrendada.

La primordial de estas tres obligaciones es la de entregar, porque sin la entrega no podría entrar a gozar la arrendataria de la cosa arrendada².

Todas estas obligaciones han sido plenamente cumplidas por el arrendador. En efecto, hizo entrega de la propiedad ubicada en calle Compañía N°1.023 a N°1.040, comuna de Santiago; la ha mantenido en el estado de servir para el fin que ha sido arrendada, esto es, uso comercial de venta de libros y artículos de Librería; y hasta la fecha no ha debido librar a la arrendataria de turbaciones o embarazos en el goce de la cosa arrendada, ya que ello no se ha producido; de lo contrario, por cierto, que cumpliría con su obligación.

Lo anterior es uno de los motivos por los cuales la arrendataria no tendría justificación en dejar de cumplir con su obligación de pago de la renta de manera íntegra.

ii - Obligaciones de la arrendataria:

Por su parte, en relación con las obligaciones de la arrendataria, estas son:

a - La obligación de la arrendataria de pagar la renta y su decisión unilateral de incumplirla

² Curso de Derecho Civil, Fuentes de las Obligaciones, Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, Editorial Nascimento, 1942.

Esta obligación es tan esencial como la de entregar la cosa arrendada de parte del arrendador. Las otras obligaciones pueden faltar, pero ésta no, porque es de la esencia. Tal como ha sido señalado anteriormente, la arrendataria tomó la decisión unilateral de no pagar renta algunos meses y en otros a pagado sólo parte de la renta. A continuación, nos referimos a los argumentos de derecho por los cuales estas decisiones unilaterales de la demandada no se ajustan a derecho, ni aún ante las circunstancias a las cuales todos nos hemos visto expuestos y afectados por la pandemia del covid-19 y sus múltiples efectos perjudiciales.

iii – La obligación de la arrendataria de dar cumplimiento al presente contrato a pesar de las restricciones sanitarias

A pesar de las restricciones sanitarias impuestas por la autoridad, por las cuales la demandada no pudo atender público en las dependencias de la Librería ubicada en la propiedad del Arzobispado de Santiago, estas no han sido motivo suficiente para dejar sin efecto el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes. A este respecto, nos referimos a que el contrato no ha perdido su vigencia ni que las obligaciones de las partes se han suspendido en ningún momento y para ello, nos referiremos a tres figuras jurídicas:

- Las obligaciones de género
- La teoría de la causa final del contrato.
- El caso fortuito y la fuerza mayor.

iv. La obligación de pagar la renta es una obligación de género y no se extingue ni suspende con la pandemia y las medidas sanitarias que se han adoptado:

Esta es una obligación de género, toda vez que el dinero es una cosa fungible. Las obligaciones de género son aquellas en que se debe indeterminadamente un individuo de una clase o género determinado, conforme lo dispone el artículo 1508 del Código Civil, y el deudor las cumple entregando cualquier cosa del género, de una calidad a lo menos mediana. Por la misma razón, no está obligado a conservar la cosa originalmente adeudada, pudiendo disponer de la misma, siempre que subsistan otras para el cumplimiento de la obligación.

Es justamente por lo anterior, que únicamente las obligaciones de especie o cuerpo cierto se extinguen por la pérdida fortuita de la cosa debida de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 1670 del Código Civil; en las de género no ocurre tal: el género no perece.

Al ser esta obligación una de género, toda vez que el dinero es una cosa fungible, la obligación de pagar la renta de arrendamiento no puede hacerse imposible por la sola existencia de la pandemia y las medidas de prevención sanitarias decretadas por la autoridad, ya que el dinero no se extingue y por tanto la arrendataria siempre ha debido y ha podido pagar. No existe impedimento material o jurídico alguno para que la

arrendataria cumpliera con su obligación correlativa, en el marco del contrato legalmente celebrado entre las partes.

v. Inexistencia de caso fortuito o fuerza mayor que permita a la arrendataria abstraerse del cumplimiento de sus obligaciones contractuales:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 del Código Civil, “Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.” De esta definición, no hay discusión en la doctrina que pueden extraerse tres requisitos de procedencia del caso fortuito o fuerza mayor:

- 1) La imprevisibilidad, es decir, que no se haya podido prever dentro de los cálculos ordinarios y corrientes;
- 2) La inimputabilidad, es decir, que provenga de una causa totalmente ajena a la voluntad de las partes y;
- 3) La irresistibilidad, esto es, que no se haya podido evitar sus efectos, la cual debe ser absoluta.

La existencia de la pandemia del covid-19, si bien en sí misma podría considerarse que es un hecho constitutivo de caso fortuito, ello no permite justificar el incumplimiento de toda clase de relación contractual.

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 la arrendataria 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 la arrendataria, quien ha hecho uso del mismo.

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.

La pandemia de covid-19 no puede ser calificada como un evento de fuerza mayor en sí misma, pues si bien es claro que la emergencia derivada de la pandemia cumple con la

condición de ser una circunstancia o evento externo e imprevisible, no en todos los casos es una situación irresistible.

En cuanto a la irresistibilidad, es necesario dar cuenta cómo el evento de fuerza mayor impide el cumplimiento de una obligación. Para determinar si ello ha sucedido, debe tenerse en cuenta la naturaleza de la obligación afectada. Si se trataba de una obligación de especie o incluso un género limitado, o de una que solo podía ejecutarse en una oportunidad única o a plazo esencial, la obligación del deudor se extinguirá, siempre que, debido al acaecimiento de la fuerza mayor, haya sobrevenido la imposibilidad definitiva de la prestación.

El acto de autoridad, si bien es un acto externo al arrendatario e imprevisible, sus consecuencias pueden ser resistibles o controlables por parte del arrendatario. La imposibilidad para cumplir con la obligación de pago, debe ser absoluta en forma y tiempo, cosa que no ocurre para Manantial, pues, siguió utilizando el lugar como bodega y pudo seguir vendiendo los productos que ahí se encontraban hasta el día 7 de julio de 2021 a través de medios no físicos, particularmente a través de venta por internet y despacho, como lo probaremos en este procedimiento. La obligación de pago podrían haberla cumplido en el futuro, por ejemplo, llegando a un acuerdo con el arrendador, cuestión que no tuvo intención de realizar.

Sostener la tesis de la contraria nos llevaría a concluir indefectiblemente que todos los contratos de arriendo de inmuebles para desarrollar una actividad comercial y que atiendan público en el país, por la ocurrencia de la pandemia y las medidas adoptadas por la autoridad sanitaria, particularmente la declaración de cuarentena, han de quedar resueltos o suspendidos en sus efectos.

Junto con lo anterior, consideran que sólo sería una carga para el arrendador, el soportar la pérdida de no recibir el pago de las rentas de arrendamiento, además de tener incluso que restituir todas las rentas del período o indemnizar los daños sufridos, sin posibilidad alguna de disponer del inmueble hasta la fecha de la entrega del mismo..

Por esto, es razonable que el riesgo de covid-19, sus consecuencias y las medidas adoptadas por la autoridad pública para prevenirlas y controlarlas, sea de ambas partes en un contrato de arriendo, debiendo distribuirse las cargas correspondientes.

- Conclusiones.

1.- Que, como hemos referido, el contrato de arriendo que había entre las partes, se terminó el día 30 de noviembre de 2020, tal como fue comunicado a la arrendataria, mediante cartas de fechas 28 de septiembre (enviada el día 29 de septiembre), 9 y 24 de noviembre, siendo todas estas fechas de 2020.

2- Contrario a lo que sostiene la demandada en sus cartas, jamás se suspendieron los efectos del contrato para las partes ni debiera entenderse aquello en ningún sentido, dado lo mencionado anteriormente.

Mi representado, ha cumplió todas sus obligaciones, pero, por el contrario, la demandada ha dejado de cumplir con la suya, y con la más esencial de todas que es el pago de la renta. Ello, a pesar de que se intentó por mi representado, en diversas oportunidades, readecuar el valor de la renta de arriendo para que el coste de los efectos que las medidas restrictivas sanitarias en el desarrollo de la actividad comercial para la cual se arrendó el local, fuese soportado por ambas partes. Sin embargo, estas propuestas no fueron aceptadas por la demandada.

La demandada, por su parte, ha hecho propuestas de pago de renta, las cuales han sido aceptadas por mi representado. No obstante, y a pesar de ello, con posterioridad, la demandada ha decidido unilateralmente dejar sin efecto aquellas contrapropuestas, con lo cual se ha vuelto una y otra vez a la situación de que el arrendador tiene que soportar todo el coste de la situación. Por supuesto, dejando de recibir rentas tanto por meses que la demandada igualmente pudo desarrollar su negocio, realizando la venta de sus productos por medios online y despachos.

De este modo nos parece incluso, un proceder de mala fe de la contraria, la que, sin ninguna intención de cumplir con sus obligaciones contenidas en el contrato, se asila en la existencia de la pandemia y las medidas de prevención decretadas por la autoridad, para dejar de cumplir con las mismas.

3.- Las medidas sanitarias decretadas por la autoridad y sus efectos en el desarrollo de la actividad comercial de la demandada en el local arrendado, en cuanto a la atención de público de manera presencial, fueron ciertamente un obstáculo al normal desenvolvimiento de la misma. Sin embargo, estas no suspendieron las obligaciones del contrato tanto del arrendador como de la arrendataria; especialmente en cuanto a la obligación de la arrendataria, no se suspende por ser una obligación en especie, como es el pago de la renta.

Junto con lo anterior, la arrendataria, como ya lo hemos dicho, de manera continuada en el tiempo, ha mantuvo sus productos en bodegaje en el inmueble arrendado, puso a la venta sus productos en internet y pudo distribuirlos por un sistema de despacho.

En virtud de lo anterior, el contrato de arriendo, no se vió suspendido en sus efectos ni en su ejecución.

4.- Tampoco podría la contraria asilarse en la Teoría de la Imprevisión, y alegar que le sobrevino un caso fortuito que le impidió obtener utilidades de la cosa arrendada y cumplir con los fines del contrato. En el caso del arriendo, de acuerdo al artículo 1983 del

Código Civil, ello se encuentra expresamente prohibido y por los antecedentes aportados en esta demanda, se puede apreciar que la arrendataria no dejó de operar y obtener utilidades hasta la entrega del inmueble.

5.- Conforme a lo prescrito por el inciso segundo del artículo 6 de la ley 18.101, sobre arrendamiento de predios urbanos, aplicable al efecto, cuando la terminación del arrendamiento se pida por transcurso del plazo, el arrendatario continuará obligado a pagar la renta de arrendamiento y los gastos por servicios comunes que sean de su cargo, hasta que efectúe la restitución del inmueble.

Por Tanto, y en mérito de lo expuesto y de conformidad con lo prescrito en los artículos artículos 1545, 1942, 1955 del Código Civil y demás pertinentes de la misma ley, Ley N°18.101 modificada por la Ley 19.866 y artículos 680 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y demás normas citadas y las que S.S., estime pertinentes.

Solicito a S.S., Tener por interpuesta demanda de pago de renta y gastos por servicios adeudados en contra de **la Sociedad Editorial Manantial Limitada**, ya individualizada, acogerla en todas sus partes, declarando que la demandada adeuda a mi representado, la cantidad de UF 3.446 (tres mil cuatrocientos cuarenta y seis unidades de fomento) , reconviniéndole de pago por la suma mencionada y condenándola en definitiva a pagar a mi representado la suma indicada más las deudas de servicios que pueda tener la demandada por el uso del inmueble hasta el día en que dejó el mismo, esto es el 7 de julio de 2021, todo ello más reajustes y los intereses contractuales pactados, con expresa condena en costas.

Primer Otrosí: En atención a lo señalado por el artículo 8 de la Ley N°18.101, por este acto, vengo en individualizar los medios de prueba que me valdré para demostrar las pretensiones de mi representado, sin perjuicio de los que pueda hacer valer en la audiencia respectiva, solicitando a S.S. tenerlas por solicitados y presentados:

1. Los documentos que serán individualizados en el sexto otrosí de esta presentación, con sus respectivos apercebimientos.
2. Se cite a Carlos Eduardo Aguirre Vargas, cédula nacional de identidad número N°5.572.751-1, domiciliado en calle San Francisco N°116, comuna de Santiago, para que comparezca en autos a absolver posiciones personalmente y sobre hechos propios bajo el apercebimiento del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, al tenor del pliego que se acompañará el día de la audiencia de juicio de acuerdo a lo indicado por el artículo 8 de la Ley N°18.101.
3. Se cite a Francisco Valenzuela Reyes, desconozco número de cédula de identidad, domiciliado en calle San Francisco N°116, comuna de Santiago, para que comparezca en autos a absolver posiciones personalmente y sobre hechos propios bajo el apercebimiento

del artículo 394 del Código de Procedimiento Civil, al tenor del pliego que se acompañará el día de la audiencia de juicio de acuerdo a lo indicado por el artículo 8 de la Ley N°18.101.

4 – Se ordene a la contraria exhibir, bajo el apercibimiento del artículo 349 inciso 3º del Código de Procedimiento Civil, los siguientes documentos contables y tributarios de los años 2020 y 2021:

- Balances
- Estados Financieros
- Formularios 29 del Servicio de Impuestos Internos.

Segundo Otrosí: Solicito a S.S., tener por acompañados con la debida citación, bajo apercibimiento del Art. 346 N°3 del Código de Procedimiento Civil:

- 1 - El contrato de arrendamiento debidamente suscrito por las partes.
- 2 - Correo electrónico de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de 14 de abril de 2020.
- 3 - Correo electrónico de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 14 de abril de 2020.
- 4 - Correo electrónico de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de 15 de abril de 2020.
- 5 - Correo electrónico de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 16 de abril de 2020.
- 6 - Correo electrónico de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de 21 de abril de 2020.
- 7 - Correo electrónico de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 22 de abril de 2020.
- 8 - Correo electrónico de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de 23 de abril de 2020.
- 9 - Correo electrónico de Mauricio Domínguez a Francisco Valenzuela de 8 de mayo de 2020.
- 10 – Correo electrónico de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez, de fecha 20 de mayo de 2020.
- 11 - Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 4 de junio de 2020.
- 12 - Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos de 22 de junio de 2020.
- 13 – Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 20 de agosto de 2020.
- 14 - Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos, de 31 de agosto de 2020.
- 15 - Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 28 de septiembre de 2020
- 16 – Certificado de envío de 29 de septiembre de 2020, por carta certificada, de carta de 28 de septiembre de 2020.
- 17 - Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 9 de noviembre de 2020.
- 18 - Carta de Francisco Valenzuela a Nelda Campos, de 16 de noviembre de 2020.
- 19 - Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 24 de noviembre de 2020.

- 20 – Carta de Librería Manantial a Nelda Campos, de fecha 1 de diciembre de 2020.
- 21 - Correos electrónicos entre Francisco Valenzuela y Mauricio Domínguez entre los días 28 de enero a 2 de febrero de 2021.
- 22 - Correo electrónico y propuesta de anexo de contrato de arriendo enviado el 15 de marzo de 2021 por Rocío Palma a José Luis Sanguinetti.
- 23 - Correos electrónicos de 15, 29, 30, 31 de marzo y 16 de abril, todos de 2021, entre Rocío Palma, Gonzalo Pérez, Mauricio Domínguez, Francisco Valenzuela y José Luis Sanguinetti.
- 24 - Carta de Francisco Valenzuela a Mauricio Domínguez de 11 de mayo de 2021.
- 25 - Carta de Nelda Campos a Francisco Valenzuela de 26 de mayo de 2021.
- 26 - Informe de Tasación Urbana de la propiedad ubicada en calle Compañía N°1.023 a 1.041, comuna de Santiago, confeccionado por la empresa Transsa, con fecha 31 de julio de 2020.
- También solicito a S.S., tener por acompañado los siguientes documentos:
- 27 - Escritura pública de fecha 22 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, en el que consta el mandato judicial del Arzobispado de Santiago a José Miguel Ramos Bascuñán y otros, repertorio N°2270-2020.
- 28 - Escritura pública de fecha 11 de marzo de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot en el que consta un Mandato del Arzobispado de Santiago a Monseñor Cristián Roncagliolo Pacheco y otros, Repertorio N°7362-2020.

Tercer Otrosí: Solicito a S.S., tener presente que vengo en asumir el patrocinio y poder de la presente causa, en virtud de escritura pública de fecha 22 de enero de 2020, otorgada en la Notaría de Santiago de don Félix Jara Cadot, en el que consta el mandato judicial del Arzobispado de Santiago a José Miguel Ramos Bascuñán y otros, repertorio N°2270-2020.